



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

06 ნოემბერი, 2018 წელი
ქუთაისი

ქალაქი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე ხათუნა ხომერიკი

სხდომის მდივანი ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტები - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისი (მოპასუხეები), სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო (მესამე პირი)

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - მ-----ი ტ-----ა

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 08 იანვრის გადაწყვეტილება

1. აპელანტების სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მოთხოვნა: ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 08 იანვრის გადაწყვეტილების გაუქმება და მ-----ი ტ-----ას სარჩელის უარყოფა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2017 წლის 21 სექტემბერს მ-----ი ტ-----ამ სარჩელით მიმართა ფოთის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხეების სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონალური ოფისის მიმართ და მოითხოვა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2017 წლის 05 ივნისის N8-----18 და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 1-----ის N----- გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა. ასევე მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დავალდებულება რეგისტრაციაში გაატაროს უძრავი ქონება მდებარე - ქ-----, ჭ-----ს ჩიხი ფართით 7,2 ჰა მიწის ნაკვეთი შენობა-ნაგებობებთან ერთად, მათ შორის ტბა 2,4 ჰა.

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ ფოთის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1976 წლის 2-----ის N----- გადაწყვეტილებით ფ-----ა „კ-----ს“ დამხმარე მეურნეობისათვის გამოეყო მიწის ნაკვეთი 4,0 ჰა. 1978 წლის 2-----ის N1----- გადაწყვეტილებით კი გადაეცა ხელოვნური ტბა და მიწის ნაკვეთი. ფ-----ის გამგეობამ 1991 წლის ოქტომბრის თვეში თავისი ქონება მიჰყიდა კოოპერატივ „ს-----ს“ რისთვისაც ამ უკანასკნელმა გადაიხადა შესაბამისი საფასური. კოოპერატივი „ს-----“ 2000 წლის 02 აგვისტოს მეპაიეთა გადაწყვეტილებით გარდაიქმნა შპს „ს-----დ“ და სასამართლოს მიერ დამტკიცდა

წესდება. 2009 წლის 07 აპრილს შპს „ს-----ს“ დამფუძნებელთა კრების ოქმით საზოგადოებას შეეცვალა სახელწოდება და ნაცვლად შპს „ს-----სი“ გარდაიქმნა შპს „კ----- ჯ----- ფ-----ად“, იმავე გადაწყვეტილებით 100% წილის მესაკუთრე გახდა ა----- ტ-----ა, ხოლო დამფუძნებლებმა: მ----- ჯ-----მ, თ----- ს-----ემ და რ----- წ-----მ დაუთმეს ა----- ტ-----ას თავიანთი წილები და აქტივები, რითაც გავიდნენ საზოგადოებიდან. იმავე დღეს დამტკიცდა შპს „კ-----ი ჯ-----ი ფ-----ის“ წესდება, რომლითაც ირკვევა, რომ კ-----ი ჯ-----ი ფ-----ი არის შპს „ს-----ს“ სამართალმემკვიდრე, ხოლო ა----- ტ-----ა მისი 100%-იანი წილის მფლობელი. შემოსავლების სამსახურის ფოთის რეგიონალური ცენტრის (საგადასახადო ინსპექცია) 2009 წლის 1-----ის N1--- ბრძანებით შევიდა ცვლილება შპს „ს-----ს“ სამეწარმეო რეესტრის მონაცემებში პარტნიორთა კრების გადაწყვეტილების შესაბამისად.

შპს „კ-----ი ჯ-----ი ფ-----ის“ 2010 წლის 12 მაისის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა შპს „ფ-----ის“ კრედიტორის მ-----ი ტ-----ას მოთხოვნა და მისი ვალის ქონებით გაქვითვის მიზნით საკუთრებაში გადაეცა შპს „ფ-----ის“ შემდეგი მატერიალური აქტივები: საღორე, შენობა-ნაგებობა 749.06 კვ.მ. სამორიგეო ჯიხური, 10.23 კვ.მ. საწყობი და ლაბორატორია 140 კვ.მ, საპირფარეო 3 კვ.მ, ტბა-წყლის სარკე 24.830 კვ.მ, საძოვარი სასოფლო-სამეურნეო მიწა 25300 კვ.მ, მიწის ნაკვეთი 17191 კვ.მ.

2016 წლის 29 დეკემბერს მ-----ი ტ-----ამ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2017 წლის 05 ივნისის გადაწყვეტილებით მ-----ი ტ-----ას უარი ეთქვა რეგისტრაციაზე.

აღნიშნული გადაწყვეტილება მ-----ი ტ-----ამ გაასაჩივრა ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში, რომელმაც 2017 წლის 1-----ოს გადაწყვეტილებით საჩივარი არ დააკმაყოფილა იმ მოტივით, რომ მ-----ა კ-----ის არასრულყოფილად დაცულ დოკუმენტებში 1990-1992 წლებში კოოპერატივ „ს-----სათვის“ აღნიშნული ნაკვეთის მიყიდვის დამადასტურებელი დოკუმენტი არ აღმოჩნდა.

მოსარჩელის მტკიცებით, მას გააჩნია 1991 წლის 06 ნოემბრის საგადასახადო დავალება N-, სადაც მითითებულია, რომ კოლმეურნეობა „კ-----მა“ კოოპერატივ „ს-----ს“ მიჰყიდა მეღორეობის ფერმა. წარადგინეს ცნობა გაცემული მ-----ა კ-----იდან, რომ 1991 წლის 3-----ის მუშა მოსამსახურეთა კრების ოქმის საფუძველზე კოოპერატივმა „ს-----მ“ შეიძინა დამხმარე მეურნეობა მეღორეობის ფერმა, ასევე, წარდგენილია გ----- ბანკის ცნობა იმის შესახებ, რომ კოოპერატივ „ს-----მ“ კოლმეურნეობა „კ-----ს“ 1991 წლის 06 ნოემბერს დაურიცხა 38 000 მანეთი, ხოლო 1991 წლის 15 ნოემბერს დამატებით 20 526.36 მანეთი.

ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 30 ოქტომბრის საოქმო განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაება სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო და ი----- ტ-----ა.

ფოთის საქალაქო სასამართლოს სხდომაზე მოსარჩელის წარმომადგენელმა დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა და განმარტა, რომ პრეტენზია არ გააჩნია ი----- ტ-----ას საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებებზე ს/კ - 0-----, 0-----.

მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის წარმომადგენელმა პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა შესაბამისი ორგანოებიდან ინფორმაცია გამოითხოვა ფიზიკური პირის, მ-----ი ტ-----ასა და შემდეგ შპს „ს-----ზე“. მ-----ი ტ-----ა ადმინისტრაციულ საჩივარში უთითებდა, რომ სარეგისტრაციო სამსახურს არქივიდან უნდა გამოეთხოვა ფ-----ა კ-----

ის“ მიერ კოოპერატივ „ს----ზე“ ქონების მიყიდვის დოკუმენტები. ასევე, ფოთის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის გადაწყვეტილებები მიწის ნაკვეთის ფ-----
 -----ა „კ-----ისთვის“ გამოყოფის თაობაზე. ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში სააგენტომ მოითხოვა მ-----ი ტ-----ას მიერ მითითებული დოკუმენტები, კერძოდ, ფოთის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის მიერ ფ-----ა „კ-----
 ისთვის“ ქ-----ი, ნ-----ის ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთის გამოყოფის დამადასტურებელი დოკუმენტები, ასევე, ფ-----ა კ-----ის მიერ ამავე ნაკვეთის კოოპერატივ „ს-----
 სთვის“ მიყიდვის დამადასტურებელი დოკუმენტები. აღნიშნულის პასუხად სააგენტოს სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის მომართვით გადმოეგზავნა ფოთის ადგილობრივ არქივში დაცული ფოთის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1976 წლის 2-----
 ის N----- გადაწყვეტილება „ფ-----ა კ-----ისათვის დამხმარე მეურნეობის მოსაწყობად მიწის ნაკვეთის გამოყოფის შესახებ“ და ფოთის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1978 წლის 2-----ის N1----- გადაწყვეტილება ფ-----ა კ-----
 --ისთვის თ-----ის მოსაწყობად ხელოვნური ტბის გადაცემის შესახებ. ხოლო მ-----
 -----ა კ-----ის არასრულყოფილად დაცულ დოკუმენტებში 1990-1992 წლებში კოოპერატივ „ს-----სათვის“ აღნიშნული ნაკვეთის მიყიდვის დამადასტურებელი დოკუმენტი არ აღმოჩნდა. 2017 წლის 1-----ოს მიღებულ იქნა N----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 1-----ოს N----- გადაწყვეტილება კანონიერია და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის თანახმად, მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს. საქმეში წარმოდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე არ არსებობს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების დავალების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

მ-----ი ტ-----ას სასარჩელო მოთხოვნას ასევე არ დაეთანხმა მესამე პირის, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელი, რომელმაც განმარტა, რომ კოოპერატივ კ-----ს სარგებლობისთვის გამოეყო მიწის ნაკვეთი, შემდეგ კოოპერატივ ს-----ზე გადავიდა ეს უფლება უძრავ ქონებაზე, რომელიც აღრიცხული იყო ტექ. ბიუროში თუმცა, შემდეგ საჯარო რეესტრში კოოპერატივ „ს-----ს“ არ აქვს რეგისტრირებული. შემდეგ უფლება დაურეგისტრირებული ნივთი კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს გადაეცათ სარგებლობაში. ვინაიდან კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს ჯერ კიდევ არ აღურიცხავთ აღნიშნული ქონება პარტნიორთა კრების საფუძველზე მ-----ი ტ-----აზე ისე მოხდა ქონების გადაცემა. კერძო სამართლის იურიდიულ პირს შეეძლო მოეპოვებინა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, მაგრამ მან ეს უფლება დაკარგა 2012 წლის 01 იანვრიდან. ვინაიდან მ-----ი ტ-----აზე უფლება დაურეგისტრირებული ნივთი იქნა გადასული სასარჩელო მოთხოვნა უსაფუძვლოა.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 08 იანვრის გადაწყვეტილებით მ-----ი ტ-----ას სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 05.06.2017 წლის N8-----18 გადაწყვეტილება „რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ“ და ამავე სააგენტოს 1-----2017 წ. N----- გადაწყვეტილება „ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ“, გარდა ი-----ტ-----ას უძრავი ნივთების საკადასტრო კოდებით (0----- და 0-----) რეგისტრირებული უძრავი ნივთების საკადასტრო მონაცემებს შორის ინსტრუქციით განსაზღვრულ ზედდებასთან დაკავშირებით (1-----2017 წ. N----- გადაწყვეტილების, აღწერილობითი ნაწილის 1.5. პუნქტი), რადგან ხსენებული აქტების ნაწილობრივ ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

ამავე გადაწყვეტილებით დაევალა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 08 იანვრის გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში, დავის საგნის ფარგლებში, გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში მითითებული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის, ურთიერთშეჯერების და შეფასების გათვალისწინებით, მიიღოს კანონშესაბამისი გადაწყვეტილება.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

საქალაქო სასამართლომ დაადგინა, რომ ფოთის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1976 წლის 2-----ის N----- გადაწყვეტილების შესაბამისად, ფ-----
-----ა „კ-----ს“ 1976 წლის 3-----ს N--- წერილის საფუძველზე გამოეყო მასვე ნ-----ის უბანში ქარხნის მომიჯნავედ 4.0 ჰა მიწის ნაკვეთი დამხმარე მეურნეობის მოსაწყობად.

ფოთის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1978 წლის 2-----ის N1----- გადაწყვეტილების თანახმად, გამოეყო ფ-----ა „კ-----ს“ თ-----
---ის მოსაწყობად მდ.რიონის სამხრეთ ტოტის მარჯვენა მხარეს რეფუზირებულ ტერიტორიაზე მდებარე ხელოვნური ტბის სარკე 20.5 ჰა, სულ 23 ჰა. საფუძველი-მ-----ა „კ-----
ის“ 1978 წლის 2-----ის N0----- მომართვა. დაევალა ფ-----ა კ-----ს
ჩაეტარებინა ტბის ნაპირის გასწორების სამუშაოები, გაეფართოვებინა მდინარის გასწვრივ ტბის მეორე დატბორილი ავტოსამანქანო გზა და თვით დახურული მიწისქვეშა კოლექტორებით დაეკავშირებინა მდინარე რიონისათვის.

ფ-----ა „კ-----ის“ გამგეობის 1991 წლის 3-----ის სხდომის ოქმის მიხედვით, გამოიყო სათანადო კომისია, რომელსაც უნდა დაედგინა ფერმის, როგორც საბრუნავი და საწარმოო, ასევე, ძირითად საშუალებების აღწერა და რათა შემდეგ მოხდარიყო მისი სრული გაყიდვა დადგენილი წესის მიხედვით.

ფ-----ა კ-----ის 1991 წლის 30 სექტემბრის N47 განკარგულების შესაბამისად, ფ-----ა კ-----ის გამგეობის დადგენილებით გადაწყდა, რომ წლების მანძილზე წამგებიანი დამხმარე მეურნეობა მელორეობის ფერმა გაიყიდოს მთლიანად მისი საბრუნავი, საწარმოო და ძირითადი საშუალებებით, რისთვისაც შეიქმნა კომისია. კომისიას დაევალა სამი დღის განმავლობაში მოეხდინა, როგორც საბრუნავი და საწარმოო, ასევე, ძირითადი საშუალებების აღწერა, რათა დადგენილი წესის მიხედვით მომხდარიყო მისი შემდგომი გაყიდვა.

ფ-----ა „კ-----ის“ თავმჯდომარის მიერ გაცემული ცნობის თანახმად, კოოპერატივ „ს-----მ“ ფ-----ა „კ-----იდან“ 1991 წლის 3-----ის მუშა-
მოსამსახურეთა კრების ოქმის საფუძველზე შეიძინა დამხმარე მეურნეობა (მელორეობის ფერმა) და გადაურიცხა 58526 მანეთი და 36 კაპიკი.

გ----- ბანკის ფოთის N23 ფილიალის მიერ გაცემული ცნობის თანახმად, კოოპერატივმა „ს-----მ“ 1991 წლის 06 ნოემბერს ქ-----ს მ-----ა „კ-----ის“ სახელზე გადარიცხა 38000 მანეთი, მელორეობის ფერმის საფასური კოოპერატივის თავმჯდომარის მ----- ჭ-----ს მეშვეობით.

გ----- ბანკის ფოთის N23 ფილიალის მიერ გაცემული ცნობის მიხედვით, კოოპერატივმა „ს-----მ“ 1991 წლის 15 ნოემბერს ქ-----ს მ-----ა „კ-----ის“ სახელზე გადარიცხა 20526.36 მანეთი, მელორეობის ფერმის საფასური კოოპერატივის თავმჯდომარის მ----- ჭ-----ს მეშვეობით.

ფ-----ის მიერ დამტკიცებული 1991 წლის 3-----ის აქტის თანახმად, ფ-----
კ-----ის გამგეობის N104 განკარგულების თანახმად, მელორეობის
ფერმის გაყიდვასთან დაკავშირებით მოახდინეს საწარმოს უფროსზე კოლმეურნეობის
კუთვნილი ძირითადი საშუალებების გადაბარება ფოთის საწარმოო კოოპერატივ „ს-----ზე“.

2002 წლის 0-----ს გაცემულ N1 ცნობა-დახასიათებაში მითითებულია, რომ ნ-----ის
ტერიტორიაზე მდებარე: ერთსართულიანი ბლ. სალორე, ორსართულიანი ბლ. ხის საწყობი,
ლაბორატორია, ერთსართულიანი ბლ.ჯიხური რეგისტრირებულია ტექნიკური
ინვენტარიზაციის ბიუროს მასალებში პირადი საკუთრების უფლებით, კოოპერატივი „ს-----“
არის 100 %-იანი წილის მფლობელი, საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად
მითითებულია 1991 წლის 3-----ის კრების ოქმი და 1991 წლის 3-----ის მიღება-
ჩაბარების აქტი.

2001 წლის 2-----ს შედგენილი ინდივიდუალური საბინაო ფონდის საცხოვრებელი სახლის
ტექნიკურ პასპორტში მფლობელად მითითებულია კოოპერატივი „ს-----“.

2001 წლის 31 იანვრის ქვითრის თანახმად, გადახდილია 298 ლარი და 89 თეთრი.

შემოსავლების სამსახურის 2009 წლის 1-----ის N1--- ბრძანების თანახმად, საზოგადოების
დამფუძნებელთა 2009 წლის 07 აპრილის გადაწყვეტილებით შეიცვალა შპს „ს-----ს“ საფირმო
სახელწოდება და ახალი სახელწოდებაა შპს „კ-----ი ჯ-----ი ფ-----ი“.

2009 წლის 07 აპრილის შპს „ს-----ს“ დამფუძნებელთა კრების ოქმის შესაბამისად, შეიცვალა შპს
„ს-----ს“ სახელწოდება და დარეგისტრირდა შპს „კ-----ი ჯ-----ი ფ-----ად“.

2009 წლის 07 აპრილის წილის დათმობის ხელშეკრულების შესაბამისად, ა----- ტ-----ამ
მიიღო მ----- ჭ-----ს მიერ გადაცემული წილი 33,33%, თ----- ს-----ის მიერ გადაცემული წილი
33,33% და რ----- წ-----ს მიერ გადაცემული წილი 33,33%. მასზე გადავიდა ის უფლებები, რაც
წილის დათმობისას ეკუთვნოდა დამფუძნებლებს.

შპს „კ-----ი ჯ-----ი ფ-----ის“ პარტნიორის კრების N- ოქმის თანახმად, დაკმაყოფილდა შპს კ-----
ი ჯ-----ი ფ-----ის კრედიტორის მ-----ი ტ-----ას მოთხოვნა და მისი ვალის ქონებით
გაქვითვის მიზნით, საკუთრებაში გადაეცა შემდეგი მატერიალური აქტივები: სალორე (შენობა-
ნაგებობა) 749.06 კვ.მ, სამორიგეო ჯიხური (შენობა) 10.23 კვ.მ, საწყობი და ლაბორატორია (შენობა-
ნაგებობა) 140.0 კვ.მ, საპირფარეო 3.0 კვ.მ, ტბა (წლის სარკე) 24830 კვ.მ, საძოვარი (სასოფლო-
სამეურნეო მიწა) 25300 კვ.მ, მიწის ნაკვეთი 17191 კვ.მ.

სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ფოთის სამმართველოს 2000 წლის 28 იანვრის
წერილით მ----- ჭ-----ს განემარტა, რომ ვინაიდან ორგანიზაცია რომლისგანაც შეიძინეს კერძო
საკუთრებაში მელორეობის ფერმა არის თვითმმართველობაზე დამყარებული
საზოგადოებრივი ორგანიზაცია და მის ბალანსზე რიცხული ქონება არ მიეკუთვნება
სახელმწიფო საკუთრებას, ამიტომ საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო საწარმოების
პრივატიზების შესახებ კანონის შესაბამისად, მ-----ა კ-----ის ბალანსზე
რიცხული ქონების გაყიდვა არ საჭიროებდა სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ან მის
ტერიტორიულ ორგანოსთან შეთანხმებას და შესაბამისი საპრივატიზებო კომისიის
გადაწყვეტილებას. ასევე, გასათვალისწინებელია ის ფაქტიც, რომ აღნიშნული ქონების
გასხვისება მოხდა 1991 წელს, სახელმწიფო ქონების მართვის კომიტეტი კი შეიქმნა 1992 წელს.
ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მ-----ა "კ-----ს" ჰქონდა უფლება
კოლმეურნეობის გამგეობის კრების გადაწყვეტილების საფუძველზე გაესხვისებინა მის
ბალანსზე რიცხული ქონება, კერძოდ ამ შემთხვევაში მელორეობის ფერმა, რაც შეეხება
ობიექტზე დამაგრებული მიწის ნაკვეთის სარგებლობის პირობებს იგი რეგულირდება

„ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად და აღნიშნულის შესახებ უნდა მიემართოს მიწის მართვის საქალაქო განყოფილებას.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 05 ივნისის N8----- 18 გადაწყვეტილებით მ-----ი ტ-----ას უარი ეთქვა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 1-----ის N----- გადაწყვეტილების თანახმად, მ-----ი ტ-----ას უარი ეთქვა 2017 წლის 0-----ის N----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

2016 წლის 2-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა მ-----ი ტ-----ამ და მოითხოვა ქ-----ი, ჭ-----ს ჩიხში (ნ-----ის ტერიტორია) მდებარე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 02 აპრილის წერილით, მ-----ი ტ-----ას ეცნობა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურში არსებული მონაცემებით შპს „ს-----ს“ მოძრავი ქონება არ არის დატვირთული გირავნობის უფლებით.

2009 წლის 02 აპრილის საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვების შესახებ ინფორმაციის თანახმად, შპს „ს-----ს“ მთელ ქონებაზე ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვის რეესტრში, მოთხოვნის მომენტიდან, საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის.

2009 წლის 02 აპრილის საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის შესახებ ინფორმაციის მიხედვით, შპს „ს-----ს“ მთელ ქონებაზე ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეესტრში, მოთხოვნის მომენტიდან, საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა რეგისტრირებული არ არის.

2000 წლის 19 სექტემბრის ცნობის თანახმად, შპს „ს-----“ ნამდვილად იმყოფება აღრიცხვაზე აფხაზეთის ავტონომიური რესპუბლიკის სახელმწიფო საგადასახადო ინსპექციაში და მინიჭებული აქვს საიდენტიფიკაციო ნომერი 2-----.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასებისას საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოებისას არ იქნა გამოკვლეული და დადგენილი, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე მოქმედებდა „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომელიც ძალაში შევიდა 1998 წლის 17 ნოემბრიდან. ამ კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, კანონი აწესრიგებს ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებულ სახელმწიფო საკუთრების არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე კერძო საკუთრების უფლების მინიჭებასთან დაკავშირებულ საკითხებს. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ფიზიკურ პირებსა და კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს კერძო საკუთრების უფლება ენიჭებოდათ მათ სარგებლობაში არსებულ სახელმწიფო საკუთრების არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგ მიწებზე: ა) პრივატიზებულ (კერძო) საწარმოთა სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე; ბ)

ფიზიკური პირების ან კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის სარგებლობაში დადგენილი წესით გამოყოფილ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე. მე-3 პუნქტის „ე“ და „ვ“ ქვეპუნქტების თანახმად, ამ კანონის მოქმედება არ ვრცელდება: იმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე, რომლებიც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან ითვლება ფიზიკური პირების ან კერძო სამართლის იურიდიული პირების საკუთრებად, ასევე ყველა სხვა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე, რომლებიც ამ მუხლის მე-2 პუნქტით არ არის გათვალისწინებული. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ადმინისტრაციული წარმოების დროს თავისი კომპეტენციის ფარგლებში სწორედ ზემოთ მითითებულ საკითხებს უნდა შეხებოდეს და გაერკვია კონკრეტულ შემთხვევაში ჰქონდა თუ არა ურთიერთობა პრივატიზებულ (კერძო) საწარმოთა სარგებლობაში არსებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთთან, ფიზიკური პირების ან კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის სარგებლობაში გამოყოფილ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთთან, იმ მიწის ნაკვეთთან, რომელიც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან ითვლება ფიზიკური პირების ან კერძო სამართლის იურიდიული პირების საკუთრებად, თუ იმ მიწის ნაკვეთთან, რომელიც არ არის გათვალისწინებული პრივატიზებულ (კერძო) საწარმოთა სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთთან და ფიზიკური პირების ან კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის სარგებლობაში დადგენილი წესით გამოყოფილ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთთან.

„ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონი, მართალია, ამჟამად ძალადაკარგულია, მაგრამ ამ ფაქტობრივ გარემოებას კონკრეტულ შემთხვევაში მნიშვნელობა არ აქვს, რადგან უძრავი ქონების ორგანიზაციულ-სამართლებრივი ფორმის ჩამოყალიბება, სამართლებრივად მისი არსებობა და მასზე განხორციელებული ურთიერთობები ისტორიულად იმ წლებიდან გვევლინება, როდესაც ხსენებული კანონი მიღებულ იქნა და განხორციელდა მოქმედებები საკუთრებასთან დაკავშირებით. „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლი განსაზღვრავს ფიზიკური პირისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირის სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე კერძო საკუთრების უფლების მინიჭების წესს. ამ მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, კერძო საკუთრების უფლება ენიჭებათ საქართველოს მოქალაქეს და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრირებულ კერძო სამართლის იურიდიულ პირს იმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე, რომლებიც ამ კანონის ამოქმედებამდე მათ მიწით სარგებლობის დამადასტურებელი საბუთით აქვთ გამოყოფილი. ამ მიწის ნაკვეთებზე ვრცელდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით უძრავი ნივთებისათვის გათვალისწინებული წესები. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთზე კერძო საკუთრების მინიჭებისას ფიზიკური პირი ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი მიწის ერთ კვადრატულ მეტრზე იხდის ერთჯერად საზღაურს 1998 წლის 01 ოქტომბრისათვის საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დადგენილი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის წლიური გადასახადის ოდენობით. ამავე მუხლის 2¹ პუნქტის მიხედვით, ამ კანონის მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში მიწის ნაკვეთზე საკუთრების მინიჭებისას მიწის ერთ კვადრატულ მეტრზე საზღაური განისაზღვროს გამოსყიდვის დროისათვის მოქმედი მიწის ნორმატიული ფასის მიხედვით, „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

„ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული

არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, ამ მუხლის მე-2 პუნქტით დაწესებული ერთჯერადი საზღაური გადაიხდება 1998 წლის 31 დეკემბრამდე. ამ ვადის გასვლის შემდეგ ერთჯერადი საზღაური ორმაგდება. ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად, თუ ფიზიკური პირი ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი არ გადაიხდის ამ კანონით დადგენილ ერთჯერად საზღაურს, იგი ვალდებულია 1999 წლის 31 დეკემბრამდე მიწის ნაკვეთი გაეფორმოს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი სარგებლობის (იჯარა, აღნაგობა, უზუფრუქტი, ქირავნობა) ფორმით. ამ მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტებით განსაზღვრული ერთჯერადი საზღაურის გადახდისთანავე მას მიენიჭება მიწაზე კერძო საკუთრების უფლება. ამავე მუხლის მე-5 პუნქტის მიხედვით, მიწაზე კერძო საკუთრების უფლების მინიჭებისათვის ერთჯერადი საზღაურის გადახდა მიწის კერძო საკუთრებაში მიმღებ სუბიექტს არ ათავისუფლებს საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დადგენილი მიწის გადასახადისაგან.

საქმის მასალებით კერძო საკუთრების მინიჭებისათვის ფიზიკური პირი მიწის ნაკვეთზე იხდიდა ერთჯერად საზღაურს, 1998 წლის 01 ოქტომბრისათვის საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დადგენილი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის წლიური გადასახადის ოდენობას და ერთჯერადი საზღაური გადაიხდებოდა 1998 წლის 31 დეკემბრამდე. ამ ვადის გასვლის შემდეგ ერთჯერადი საზღაური ორმაგდებოდა. თუ ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი არ გადაიხდიდა ამ კანონით დადგენილ ერთჯერად საზღაურს იგი ვალდებული იყო 1999 წლის 31 დეკემბრამდე მიწის ნაკვეთი გაეფორმებინა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი ფორმით, ხოლო ერთჯერადი საზღაურის გადახდისთანავე მას ენიჭებოდა მიწაზე კერძო საკუთრების უფლება.

ფ-----ა „კ-----ის“ თავმჯდომარის მიერ გაცემული ცნობის თანახმად, კოოპერატივმა „ს----მ“ ფ-----ა „კ-----იდან“ 1991 წლის 3-----ის მუშა-მოსამსახურეთა კრების ოქმის საფუძველზე შეიძინა დამხმარე მეურნეობა (მეღორეობის ფერმა) და გადაურიცხა 58526 მანეთი და 36 კაპიკი.

გ----- ბანკის ფოთის N23 ფილიალის მიერ გაცემული ცნობის თანახმად, კოოპერატივმა „ს----მ“ 1991 წლის 06 ნოემბერს ქ-----ს მ-----ა „კ-----ის“ სახელზე გადარიცხა 38000 მანეთი, მეღორეობის ფერმის საფასური კოოპერატივის თავმჯდომარის მ----- ჭ-----ს მეშვეობით. გ----- ბანკის ფოთის N23 ფილიალის მიერ გაცემული ცნობის მიხედვით, კოოპერატივმა „ს----მ“ 1991 წლის 15 ნოემბერს ქ-----ს მ-----ა „კ-----ის“ სახელზე გადარიცხა 20526.36 მანეთი, მეღორეობის ფერმის საფასური კოოპერატივის თავმჯდომარის მ----- ჭ-----ს მეშვეობით.

„ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-5 პუნქტის მიხედვით, მიწაზე კერძო საკუთრების უფლების მინიჭებისათვის ერთჯერადი საზღაურის გადახდა მიწის კერძო საკუთრებაში მიმღებ სუბიექტს არ ათავისუფლებს საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დადგენილი მიწის გადასახადისაგან.

საკუთრების ან სარგებლობის უფლება მიწის ნაკვეთზე, რომელიც ამ კანონის საფუძველზე მიენიჭებოდა პირს, პირველადი რეგისტრაციის ფორმით რეგისტრირდებოდა მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ზონის რეგისტრატურაში.

მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტიდან ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ არის გამოთხოვილი ინფორმაცია სადავო ქონების სამართლებრივი მდგომარეობის შესახებ, ნიშანდობლივი და ცნობილი ფაქტია, რომ ქ-----ი ტექნიკური არის დამწვარი, ხოლო მიწის

მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტში არსებული საარქივო მასალები საჯარო რეესტრს აქვს გადაცემული და ამ სახის ინფორმაციის მოპოვება უთუოდ მას ევალუბოდა.

ზემოაღნიშნული საკითხების გარკვევის გარეშე იმის მტკიცება, რომ მ-----ი ტ-----ა არ წარმოადგენს უფლებამოსილ პირს სადავო ქონება დაირეგისტრიროს საკუთრების უფლებით და მასზე არ უნდა გავრცელდეს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი - ნაადრევი და დაუსაბუთებელია.

სასამართლოს განმარტებით, იმისათვის, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, რათა თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს წინააღმდეგობრივი და დაუსაბუთებელი დასკვნის საფუძველზე ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა. საქმის მასალების ანალიზის საფუძველზე საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ არსებობდა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენების საფუძველი, რამდენადაც გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევისა და სათანადო შეფასების გარეშე იყო გამოცემული. ამასთან, საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო სრულფასოვნად გამოეყენებინა მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და გადაწყვეტილება მიეღო საკითხის იმგვარად გადაწყვეტით, რომ არ შელახულიყო პირის კანონით გარანტირებული უფლებები.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძველები

ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 08 იანვრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრა როგორც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის წარმომადგენელმა, ისე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა, რომლებმაც მოითხოვეს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და მ-----ი ტ-----ას სარჩელის უარყოფა.

აპელანტის სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის წარმომადგენლის განმარტებით, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, 2016 წლის 29 დეკემბერს მარეგისტრირებელ ორგანოს №8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა მ-----ი ტ-----ამ და **სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა** ქ. ფოთში, ჭ-----ს ჩიხში (ნ-----ის ტერიტორია) მდებარე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. სარეგისტრაციო განცხადებას დაინტერესებულმა პირმა დაურთო საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, შპს „კ-----ი ჯ-----ი ფ-----ის“ პარტნიორთა კრების №- (1-----2010 წ.) ოქმის ასლი დანართებთან ერთად, ნოტარიულად დამოწმებული მინდობილობის ასლი, შპს კ-----ი ჯ-----ი „ფ-----ის“ წესდების ასლი, შპს კ-----ი ჯ-----ი „ფ-----ის“ რეგისტრაციის მოწმობის (1-----2000 წ.) ასლი; სანოტარო აქტი შპს „ს-----ს“ საწესდებო კაპიტალში წილის უსასყიდლოდ გადაცემის შესახებ (ასლი), შპს „ს-----ს“ დამფუძნებელთა კრების ოქმის ასლი (0-----2009), ა----- ტ-----ას, თ----- ს-----ის, მ----- ჭ-----ს, მ-----ი ტ-----ასა და რ----- წ-----ს პირადობის მოწმობების ასლები, ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის №5---- (0-----2009 წ.) წერილის ასლი, ინფორმაცია საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვის შესახებ (განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: 1-----; თარიღი: 0-----2009 წ.), ინფორმაცია საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის შესახებ (განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: 1-----; თარიღი: 0-----2009 წ.), ფოთის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის მიერ

2002 წლის 3 იანვარს გაცემული ცნობა-დახასიათების ასლი (ძალაშია ერთი თვის განმავლობაში), ფოთის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის უფროსსა და კოოპერატივ „ს----ს“ თავმჯდომარეს შორის გაფორმებული მიღება-ჩაბარების აქტის ასლი (03.01.2002 წ.), კოოპერატივ „ს----ს“ შენობა-ნაგებობების (ნ-----ის ტერიტორია) ფიზიკური ცვეთისა და ნამდვილი (აღდგენითი) ღირებულების განსაზღვრის დოკუმენტის ასლი, 2001 წლის 2-----ს შედგენილი ტექნიკური პასპორტი (დედანი), კოოპერატივ „ს----ს“ საღორისთვის განკუთვნილი ფართის გეგმა, ლაბორატორიის მე-2 სართულის გეგმა, საწყობის პირველი სართულის გეგმა, კოოპერატივ „ს----ს“ მეღორეობის ფერმის გენ-გეგმა, შპს „ს----ს“ კუთვნილი ქონების შეფასების აუდიტორული დასკვნის ასლი, ფ-----ა „კ-----ის“ თავმჯდომარის მიერ გაცემული ცნობის ასლი, „გ----- ბანკის“ ფოთის ფილიალის მმართველის მიერ გაცემული ცნობის ასლი, შპს „ს----ს“ წესდების ასლი, შპს „ს----ს“ დამფუძნებელთა კრების №1 ოქმის ასლი, ქონების მართვის სამინისტროს წერილის ასლი, ფ-----ა „კ-----ის“ გამგეობის სხდომის ოქმის ასლი (3----1991 წ.), საბრუნავი საშუალებების გადაცემის აქტის ასლი (3----1991 წ.), საწარმოო საშუალებების გადაცემის აქტის ასლი (3----1991 წ.), ტ-----ო კოოპერატივი „ს----ს“ წესდების ასლი, ფოთის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის №1---- (2----1978 წ.) გადაწყვეტილების ასლი, ფოთის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომის №1---- (-----1976 წ.) გადაწყვეტილების ასლი. 2017 წლის 0-----ს დაინტერესებულმა პირმა დამატებით წარადგინა ახალი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდისა და ელექტრონული ვერსიები და პირადი განცხადება.

№8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილი ფოთის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომის №1---- (-----1976 წ.) გადაწყვეტილებით ირკვევა, რომ „ფოთის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომმა გადაწყვიტა ფ-----ა „კ-----ის“ 1976 წლის 3-----ს №-- წერილის საფუძველზე გამოეყო მასვე ნ-----ის უბანში ა-----ის ქარხნის მომიჯნავედ 4 ჰა მიწის ნაკვეთი დამხმარე მეურნეობის მოსაწყობად.“

ფოთის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის №1---- (2----1978 წ.) გადაწყვეტილების თანახმად: „ფოთის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასკომმა გადაწყვიტა: გამოეყოს ფ-----ა „კ-----ს“ თ-----ის მოსაწყობად მდ. რიონის სამხრეთ ტოტის მარჯვენა მხარეს რელიეფურ ტერიტორიაზე მდებარე ხელოვნური ტბის სარკე 20.5 ჰა და მის ირგვლის საშუალოდ 10 მეტრიანი მიწის ზოლი შემორავისათვის 2.5 ჰა. სულ 23 ჰა. საფუძველი - მ-----ა „კ-----ის“ 1978 წლის 2-----ის №0---- მომართვა.“

2001 წლის 2-----ს შედგენილ ტექნიკურ პასპორტსა და ფოთის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის მიერ 2002 წლის 3 იანვარს გაცემულ ცნობა-დახასიათებაში (ძალაშია ერთი თვის განმავლობაში), მითითებულია, რომ კოოპერატივი „ს----“ 100%-იანი წილობრივი მონაცემებით ფლობს ნ-----ის ტერიტორიაზე მდებარე: 1) ერთსართულიან ბლ. საღორეს; 2) ორსართულიან ბლ. ხის საწყობს, ლაბორატორიას; 3) ერთსართულიან ბლ. ჯიხურს. საფუძველი: კრების ოქმი (3----1991 წ.) და მიღება-ჩაბარების აქტი (3----1991 წ.).

ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----06 (1----2017) გადაწყვეტილება, რომლის თანახმად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 1-----ის №5---- მიმართვით გამოითხოვა ინფორმაცია სსიპ - საქართველოს ეროვნული არქივიდან და ფინანსთა სამინისტროს სსიპ - შემოსავლების სამსახურიდან. დაინტერესებულ პირს კი აცნობა, რომ სარეგისტრაციო წარმოება განახლდებოდა 2017 წლის 1-----ის №5---- მიმართვაზე პასუხის მიღებისთანავე. დაინტერესებულ პირს ასევე განემარტა, რომ მას თავად შეეძლო დამატებით უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა.

ამასთან, წარდგენილი/მოძიებული დოკუმენტაციის შინაარსიდან გამომდინარე, შესაძლებელია, წარსადგენი ყოფილიყო სხვა დამატებითი დოკუმენტაცია/ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელი იქნებოდა მოცემულ განცხადებაზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

საქართველოს ეროვნული არქივიდან გამოთხოვილი ინფორმაციით (წერილი №5----- (0----- 2017) დადგინდა, რომ ფოთის არქივში დაცული ფოთის საფინანსო განყოფილების სახლმფლობელთა საგადასახადო აღრიცხვის 1981-1983 წწ. წიგნში ჰ-----ს ჩიხის მონაცემები არ ფიქსირდებოდა. აღნიშნული დოკუმენტაცია ფოთის არქივში დაცული იყო 1983 წლის ჩათვლით. ამ მისამართზე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების გადასახადის აღრიცხვის წიგნები და მიწის განაწილების სია ფოთის არქივში დაცული არ იყო.

2017 წლის 05 აპრილს მ-----ი ტ-----ამ დამატებით წარადგინა უკვე წარდგენილი დოკუმენტაციის ნოტარიულად დამოწმებული ასლები და ასევე შემოსავლების სამსახურის ფოთის რეგიონალური ცენტრის (საგადასახადო ინსპექცია) 2009 წლის 1-----ის №1--- ბრძანება შპს „ს-----ს“ სამეწარმეო რეესტრის მონაცემებში ცვლილების შეტანის შესახებ.

სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----12 (12.04.2017) გადაწყვეტილებაში აღნიშნულია, რომ დაინტერესებული პირის მიერ არ იყო წარდგენილი უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 12 აპრილის №1----- მიმართვით გამოითხოვა ინფორმაცია სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივიდან შპს „ს-----ზე“ რიცხული ქონების შესახებ 2007 წლამდე მდგომარეობით. ამასთან, №8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და №0-----, №0----- (მესაკუთრე: სახელმწიფო) №0-----, №0----- (მესაკუთრე: ი----- ტ-----ა (პირადი ნომერი: 4-----) საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთების საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ სარეგისტრაციო წარმოება განახლდებოდა 2017 წლის 12 აპრილის №1----- მიმართვაზე პასუხის მიღებისთანავე.

2017 წლის 1-----ს სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა №1----- მიმართვით გამოითხოვა ინფორმაცია სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოდან (№8-----16 (1-----.2017) გადაწყვეტილება), ხოლო 2017 წლის 5 ივნისს მიიღო რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №8-----18 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განუმარტა: №8----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით მიმდინარე ადმინისტრაციული წარმოებისას, საქართველოს ეროვნული არქივიდან გამოთხოვილი ინფორმაციით (წერილი №5----- (0----- 2017) დადგინდა, რომ ფოთის არქივში დაცული ფოთის საფინანსო განყოფილების სახლმფლობელთა საგადასახადო აღრიცხვის 1981-1983 წ.წ. წიგნში ჰ-----ს ჩიხის მონაცემები არ ფიქსირდებოდა. აღნიშნული დოკუმენტაცია ფოთის არქივში დაცული იყო 1983 წლის ჩათვლით. ამ მისამართზე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების გადასახადის აღრიცხვის წიგნები და მიწის განაწილების სია ფოთის არქივში დაცული არ იყო. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოდან გამოთხოვილი ინფორმაციით (წერილი №1----- - (2-----2017) დადგინდა, რომ №8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე დართულ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული შენობა-ნაგებობის პრივატიზების ფაქტის დამადასტურებელი ინფორმაცია/დოკუმენტაცია სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოში დაცული არ იყო. №8----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით მიმდინარე სარეგისტრაციო წარმოებისას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სხვა ადმინისტრაციული ორგანოებიდან მოპოვებული ინფორმაცია/დოკუმენტაცია არ წარმოშობდა უძრავ ნივთზე შპს „ჰ-----ი ჯ-----ი ფ-----ის“ (ყოფ. შპს „ს-----ს“) ან ფიზიკური პირის მ-----ი ტ-----ას საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს. დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციით დგინდებოდა, რომ სარეგისტრაციო ობიექტის ნაწილი ფ-----ა „კ-----ს“ სარეგებლობაში გამოეყო 1976 წლის 2-----ის №1-----, ხოლო

ნაწილი - 1978 წლის 2-----ის №1----- გადაწყვეტილებით. აღნიშნულ უძრავ ნივთზე მოთხოვნის უფლება ფოთის კოლმეურნეობა კ-----ის 1991 წლის 3-----ის №--, №--- განკარგულების საფუძველზე გაფორმებული 1991 წლის 3-----ის აქტით გადაეცა კოოპერატივ „ს----ს“. ფოთის სამეწარმეო კოოპერატივ „ს----ს“ არ განუხორციელებია უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ხოლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის აუცილებელი იყო საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. აღნიშნული უფლებადაურეგისტრირებული უძრავი ნივთი შპს „ჰ-----ი ჯ-----ი ფ-----ის“ პარტნიორის კრების ოქმის საფუძველზე გადაეცა ფიზიკურ პირს მ-----ი ტ-----ას. ვინაიდან უძრავი ნივთი არ იყო რეგისტრირებული შპს „ჰ-----ი ჯ-----ი ფ-----ის“ საკუთრებად, აღნიშნული დოკუმენტი ვერ ჩაითვლებოდა მ-----ი ტ-----ას საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტად. №8----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით მიმდინარე სარეგისტრაციო წარმოებისას დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სხვა ადმინისტრაციული ორგანოებიდან მოპოვებული ინფორმაცია/დოკუმენტაცია არ წარმოადგენდა უძრავ ნივთზე მ-----ი ტ-----ას საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს. ამასთან, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-74 მუხლით იმპერატიულად განისაზღვრა, რომ 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავდა მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას. ამდენად, ვინაიდან დაინტერესებაში არსებული უძრავი ნივთი მ-----ი ტ-----ას მფლობელობაში გადაეცა იურიდიული პირისგან შპს ჰ-----ი ჯ-----ი „ფ-----ისგან“, სააგენტო ვერ მიმართავდა შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას აღნიშნული საკითხის განსახილველად. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, დაინტერესებულ პირს უარი ეთქვა რეგისტრაციაზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციულ) იურიდიულ პირთა რეესტრის მონაცემებით დგინდება, რომ შპს „ს----“ წარმოადგენდა კოოპერატივ „ს----ს“ სამართალმემკვიდრეს, შემდეგ შპს „ს----ს“ შეეცვალა სახელწოდება და დარეგისტრირდა როგორც შპს „ჰ-----ი ჯ-----ი ფ-----ი“. 2017 წლის 22 მარტს შპს „ჰ-----ი ჯ-----ი ფ-----ი“ განიცადა რეორგანიზაცია და გარდაიქმნა სააქციო საზოგადოება „ფ-----ი ჯ-----ად“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 2-----).

შპს „ჰ-----ი ჯ-----ი ფ-----ი“ პარტნიორთა კრების №- (1-----2010 წ.) ოქმის თანახმად, შპს „ჰ-----ი ჯ-----ი ფ-----ი“ 100%-იანი წილის მესაკუთრემ ა-----ი ტ-----ამ გადაწყვიტა, დაკმაყოფილებულიყო საზოგადოების კრედიტორის, მ-----ი ტ-----ას მოთხოვნა და მისი ვალის ქონებით გაქვითვის მიზნით, საკუთრებაში გადასცემოდა შემდეგი მატერიალური აქტივები: ა) საღორე (შენობა-ნაგებობა) - 749.06 კვ.მ.; ბ) სამორიგეო ჯიხური (შენობა) - 10.23 კვ.მ.; გ) საწყობი და ლაბორატორია (შენობა-ნაგებობა) - 140 კვ.მ.; დ) საპირფარეშო - 3 კვ.მ.; ე) ტბა (წლის სარკე) (დოკუმენტში ასეა მითითებული) - 24830 კვ.მ.; საძოვარი (სასოფლო-სამეურნეო მიწა) - 25300 კვ.მ.; ზ) მიწის ნაკვეთი - 17191 კვ.მ.

№8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე დართული სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს №1----- (2-----2017 წ.) მომართვის თანახმად: „2017 წლის 1-----ის №1----- წერილის პასუხად, რომელიც ეხება მ-----ი ტ-----ას (პ/ნ 4-----) სარეგისტრაციო განცხადებაში (გან: №8-----) დასმულ საკითხს, რომლითაც მოთხოვნილია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. ფოთი, ჭ-----ს ჩიხი, (ნ-----ის ტერიტორია) გაცნობებთ, რომ მოთხოვნილი დოკუმენტაცია სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის მომსახურების ცენტრის არქივში არ არის დაცული.“

ტექნიკური აღრიცხვის არქივში უძრავი ნივთის ტექნიკური აღრიცხვის ბარათი, კონკრეტული მისამართით: ფოთი, ნ-----ის ტერიტორია, ასევე კოოპერატივ „ს----ზე“ რიცხული ქონება არ

იძებნება.

№8----- სარეგისტრაციო განცხადებას დართული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის თანახმად, სარეგისტრაციო უძრავი ნივთი ხვდება 0-----; 0----- (მესაკუთრე: სახელმწიფო) და 0-----; 0----- (მესაკუთრე: ი---- ტ-----ა (პირადი ნომერი: 4-----) საკადასტრო კოდეზით რეგისტრირებული უძრავი ნივთების საზღვრებში (2017 წლის 7 აპრილს მომზადებული სიტუაციური ნახაზი).

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლით განმტკიცებული კანონიერების პრინციპიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არ აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება, მე-60 პრიმა მუხლიდან გამომდინარე კი, გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში - ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო ბათილად ცნობს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. არსებით დარღვევად ჩაითვლება კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამავ კანონის მე-2 მუხლის „ლ“, „კ“ პუნქტების თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია – რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები. ამდენად, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნებისთვის დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილ უნდა იქნეს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ფორმითა და წესით შედგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი (ადმინისტრაციული აქტი, უფლებამოსილი ორგანოს/პირის მიერ გაცემული ცნობა, სასამართლოს გადაწყვეტილება და სხვა), რომელიც შეიძლება საფუძვლად დაედოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციას. მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

სარეგისტრაციო დოკუმენტად მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილია შპს „ჰ-----ი ჯ-----ი ფ-----ის“ პარტნიორთა კრების №- (1-----2010 წ.) ოქმი. 2010 წლის 12 მაისის მდგომარეობით მოქმედი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელი იყო გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემდენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ზემოაღნიშნული პარტნიორთა კრების ოქმი რომ უძრავ ნივთზე მ-----ი ტ-----ას უფლების რეგისტრაციის საკმარის საფუძვლად ყოფილიყო მიჩნეული, 2010 წლის 12 მაისის მდგომარეობით, შპს „ჰ-----ი ჯ-----ი ფ-----ის“ საკუთრების უფლება რეგისტრირებული უნდა ყოფილიყო უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში. საჯარო რეესტრის მონაცემებით კი დგინდება, რომ შპს „ჰ-----ი ჯ-----ი ფ-----ის“ და არც მის წინამორბედთ არცერთ ეტაპზე საჯარო რეესტრისთვის უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით არ მიუმართავს.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე

საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან) არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, ხოლო ამ კანონის 4¹ მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით. 7⁴ მუხლით იმპერატიულად განისაზღვრა, რომ 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას. აღნიშნული თარიღის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად.

2016 წლის 31 ივლისიდან ამოქმედდა „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომელმაც მიწის რეგისტრაციის პროცესი გაამარტივა. აღნიშნული კანონი აგრეთვე არ იძლეოდა ზემოაღნიშნული საკითხის განსხვავებულ რეგულაციას.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საქართველოს კანონმდებლობით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილებების განხორციელების გარდა, საკუთარი ინიციატივით სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ახორციელებს სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის მოძიებასა და სისტემატიზაციას.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ არაერთგზის მოხდა საქმესთან დაკავშირებული დოკუმენტაციისა და ინფორმაციის გამოთხოვა, თუმცა მარეგისტრირებელ ორგანოში სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაციის, სარეგისტრაციო წარმოებისა და ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული წარმოების ფარგლებში მოპოვებული დოკუმენტაციის/ინფორმაციის ურთიერთშეჯერებით, ვერ იქნა დადგენილი უძრავ ნივთზე შპს „3-----ი ჯ-----ი ფ-----ის“ საკუთრების უფლება.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება.

ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთებიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის მიერ შესრულდა მისთვის, როგორც საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილების განმახორციელებელი მარეგისტრირებელი ორგანოსთვის, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე და 53-ე მუხლებით დაკისრებული სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში საქმისთვის

მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევის, შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების ვალდებულება, დაცულ იქნა მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნები. აქედან გამომდინარე, რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამეგრელოს რეგიონული ოფისის №8-----18 (05.06.2017) გადაწყვეტილება კანონიერია და გაუგებარია, თუ რის საფუძველზე გააუქმა სასამართლომ აღნიშნული გადაწყვეტილება.

ასევე, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული წარმოების ფარგლებში, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მოხდა საქმესთან დაკავშირებული დოკუმენტაციის და ინფორმაციის სრულყოფილი გამოკვლევა, კერძოდ, სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა შესაბამისი ორგანოებიდან ინფორმაცია გამოითხოვა ფიზიკურ პირ მ-----ი ტ-----ასა და შემდეგ შპს „ს-----ზე“, რაც არასწორად მიიჩნია დაინტერესებულმა პირმა. მ-----ი ტ-----ა №----- ადმინისტრაციულ საჩივარში უთითებდა, რომ სარეგისტრაციო სამსახურს არქივიდან უნდა გამოეთხოვა ფ-----ა „კ-----ის“ მიერ კოოპერატივ „ს-----ზე“ (და არა შპს „ს-----ზე“) ქონების მიყიდვის დოკუმენტები. ასევე ფოთის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის გადაწყვეტილებები მიწის ნაკვეთის ფ-----ა „კ-----ისთვის“ გამოყოფის თაობაზე.

ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში სააგენტომ გამოითხოვა მ-----ი ტ-----ას მიერ მითითებული დოკუმენტები, კერძოდ, ფოთის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის მიერ ფ-----ა „კ-----ისთვის“ ქ. ფოთში, ნ-----ის ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთის გამოყოფის დამადასტურებელი დოკუმენტები (საძიებო პერიოდი: 1976-1978 წწ.), ასევე, ფ-----ა „კ-----ის“ მიერ ამავე ნაკვეთის კოოპერატივ „ს-----ისთვის“ მიყიდვის დამადასტურებელი დოკუმენტები (საძიებო პერიოდი: 1990-1992 წწ.) (მიმართვის ნომერი: 3-----; თარიღი: 02.08.2017 წ.). აღნიშნულის პასუხად, სააგენტოს სსიპ - საქართველოს ეროვნული არქივის №5----- (15.08.2017 წ.) მომართვით გადმოეზავნა ფოთის ადგილობრივ არქივში დაცული ფოთის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1976 წლის 2-----ის №1----- გადაწყვეტილება „ფ-----ა „კ-----ისათვის“ დამხმარე მეურნეობის მოსაწყობად მიწის ნაკვეთის გამოყოფის შესახებ“ და ფოთის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1978 წლის 2-----ის №1----- გადაწყვეტილება „ფ-----ა „კ-----ისათვის“ თ-----ის მოსაწყობად ხელოვნური ტბის გადაცემის შესახებ. ხოლო მ-----ა „კ-----ის“ არასრულყოფილად დაცულ დოკუმენტებში 1990-1992 წ.წ. კოოპერატივ „ს-----ისათვის“ აღნიშნული ნაკვეთის მიყიდვის დამადასტურებელი დოკუმენტი არ აღმოჩნდა.

შესაბამისად, საქმის გარემოებების ურთიერთშეჯერების შედეგად, 2017 წლის 1-----ის მიღებულ იქნა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ №----- გადაწყვეტილება.

საქალაქო სასამართლო თავის გადაწყვეტილებაში არასწორად იყენებს საქართველოს კანონს „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“, რომელიც ძალადაკარგულია 2007 წლის 20 სექტემბრიდან, ხოლო ამ კანონის მოქმედების პერიოდში „კ-----ი ჯ-----ი ფ-----ის“ მიერ უფლების რეალიზაცია არ მომხდარა. სასამართლო თავადვე უთითებს, რომ კანონი, რომელიც გამოიყენა, ამ დროისთვის ძალადაკარგულია. აქვე, სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს ამ კანონის მე-4 მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის თანახმად, საკუთრების ან სარგებლობის უფლება მიწის ნაკვეთზე, რომელიც ამ კანონის საფუძველზე მიენიჭებოდა ფიზიკურ პირს ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს პირველადი რეგისტრაციის ფორმით რეგისტრირდებოდა მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ზონის რეგისტრატურაში ამ კანონის, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსისა და „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

გადაწყვეტილებაში აღნიშნავს, რომ მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტიდან საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს შესაბამისი დოკუმენტაცია არ გამოუთხოვია.

სააგენტო აღნიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1514-ე მუხლით განისაზღვრა, რომ საჯარო რეესტრის სამსახურის ჩამოყალიბებამდე მიწის ნაკვეთების გასხვისება უნდა მომხდარიყო ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროებში ან ადგილობრივი მმართველობის ორგანოებში არსებული მიწის ნაკვეთების მიმაგრების აქტების საფუძველზე. ამასთან, მიწის ნაკვეთების ყოველი ახალი შეძენის რეგისტრაცია 1997 წლის 25 ნოემბრიდან უნდა მომხდარიყო მიწის რეგისტრაციის სამსახურის სისტემაში არსებული საადგილმამულო წიგნის (საჯარო რეესტრის) სამსახურში. საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტს უნდა უზრუნველყო სათანადო სამსახურის ჩამოყალიბება, საჯარო რეესტრის ფორმულარების მომზადება და ყველა იმ ორგანიზაციული საკითხის მოგვარება, რომელიც დაკავშირებული იყო სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან წარმოშობილი უძრავი ნივთების მესაკუთრეების რეგისტრაციასთან. ამავე კოდექსის 1515-ე მუხლით დადგინდა, რომ საჯარო რეესტრის ერთიანი სამსახურის ჩამოყალიბებამდე სამოქალაქო კოდექსით ამ სამსახურისთვის დაკისრებული ფუნქციები უნდა განეხორციელებინა ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროებს. ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის მიზანი იყო განაშენიანებულ ტერიტორიებზე (ქალაქი, დაბა, სოფელი და სხვა) მიწასთან მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობების, კეთილმოწყობის ობიექტების, მიწისქვეშა და მიწისზედა საინჟინრო კომუნიკაციების ტექნიკური აღრიცხვა-დახასიათება, ინვენტარიზაცია (ძირითადი და მიმდინარე) და პასპორტიზაცია, ხოლო „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე მიწის რეგისტრაციას ახდენდა მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი. „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-4 პუნქტი ადგენდა, რომ ამ კანონის მიღებამდე მიწისა და მასთან დაკავშირებული უძრავი ქონების მიმართ წარმოშობილი უფლებები ექვემდებარებოდა სავალდებულო სახელმწიფო რეგისტრაციას ამ კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად, ხოლო ამ კანონის მიღების შემდეგ წარმოშობილი უფლებები იურიდიულ ძალას იძენდა სახელმწიფო რეგისტრაციის შემდეგ. ამავე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო რეგისტრაცია საქართველოს ტერიტორიაზე ხდებოდა საჯარო რეესტრში ამ კანონით განსაზღვრული ჩანაწერების წარმოების ერთიანი სისტემით.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ დოკუმენტაციის ან ინფორმაციის რაიმე წესით გამოთხოვა მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტიდან საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, ბუნებრივია, ვერ მოხდებოდა. მითითებული მონაცემები დაცულია საჯარო რეესტრში, რაც ნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ გამოიკვლია საჯარო რეესტრში (რომელიც მოიცავს ასევე მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მონაცემებს) დაცული ინფორმაცია და აღნიშნულის საფუძველზე მიუთითა გადაწყვეტილებაში, რომ საჯარო რეესტრისთვის კოოპერატივ „ს-----ს“, შპს „ს-----ს“ ან „პ----- ჯ----- ფ-----ს“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით არცერთ ეტაპზე არ მიუმართავს, შესაბამისად, ბუნებრივია, ამ დრომდე, შესაბამისი უფლება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ არის.

„ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად კი, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე კერძო საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისთვის განმცხადებელი რეგისტრატორს წარუდგენდა შემდეგ დოკუმენტებს: ა) განცხადებას; ბ) მიწით სარგებლობის უფლების დამადასტურებელ საბუთს; გ) კერძო საკუთრების უფლების მისანიჭებელ მიწის ნაკვეთთან მყარად დაკავშირებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების დამადასტურებელ საბუთს; დ) საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრული მიწის გადასახადისა და ამ კანონით დადგენილი ერთჯერადი საზღაურის გადახდის

დამადასტურებელ საბუთს; ე) კერძო სამართლის იურიდიული პირის რეგისტრაციის შესახებ სასამართლოს გადაწყვეტილების ასლს. ასეთი დოკუმენტაცია, რომლის შედეგად, განხორციელდებოდა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარმოდგენილი არ ყოფილა და უძრავ ნივთზე, ბუნებრივია, საკუთრების უფლება ვერ დარეგისტრირდებოდა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით მინიჭებული უფლებამოსილება სასამართლოს უნდა გამოიყენოს იმ შემთხვევაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. მათი დადგენა მხოლოდ ადმინისტრაციულ ორგანოს შეუძლია მისთვის კანონით მინიჭებული უფლებამოსილებებიდან გამომდინარე ან აღნიშნული საკითხი მის დისკრეციას განეკუთვნება. შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სასამართლოს მიერ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება, რასაც ადგილი არ ჰქონია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ამავე სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის მიერ გამოცემულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებთან მიმართებით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო მიიჩნევს, რომ მის მიერ სრულყოფილად მოხდა საკიხთან დაკავშირებული გარემოებების გამოკვლევა, ამდენად, ფოთის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება დაფუძნებულია არასწორ სამართლებრივ დასკვნებზე, არასწორად არის გამოყენებული სამართლებრივი ნორმები და არსებობს აღნიშნული გადაწყვეტილების გაუქმების კანონით დადგენილი საფუძვლები.

აპელანტის სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენლის განმარტებით, სააგენტოს მიაჩნია, რომ სასამართლომ დავა გადაწყვიტა ისე, რომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს არ მისცა სწორი სამართლებრივი შეფასება, სასამართლო დასკვნა არ გამომდინარეობს საქმეში შეკრებილი მტკიცებულებების ობიექტური ანალიზისა და შეფასებიდან, გადაწყვეტილება იურიდიული თვალსაზრისით დაუსაბუთებელია, რამდენადაც სასამართლოს მსჯელობებში არ არის გაქარწყლებული მოპასუხე მხარეთა მოტივები.

საქმეზე დადგენილია, რომ ფოთის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1976 წლის 2-----ის N----- გადაწყვეტილების შესაბამისად, ფ-----ა „კ-----ის“ 1976 წლის 3-----ს N--- წერილის საფუძველზე გამოეყო ნ-----ის უბანში ქარხნის მომიჯნავედ 4.0 ჰა მიწის ნაკვეთი დამხმარე მეურნეობის მოსაწყობად.

ფოთის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1978 წლის 2-----ის N1----- გადაწყვეტილების თანახმად, ფ-----ა „კ-----ს“ გამოეყო თ-----ის მოსაწყობად მდ.რიონის სამხრეთ ტოტის მარჯვენა მხარეს რეგულირებულ ტერიტორიაზე მდებარე ხელოვნური ტბის სარკე 20.5 ჰა, სულ 23 ჰა. საფუძველი-მ-----ა „კ-----ის“ 1978 წლის 2-----ის N0----- მომართვა.

2001 წლის 2-----ს შედგენილ ტექნიკურ პასპორტსა და ფოთის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის მიერ 2002 წლის 0-----ს გაცემულ ცნობა-დახასიათებაში, მითითებულია, რომ კოოპერატივი „ს-----“ 100%-იანი წილობრივი მონაცემებით ფლობს ნ-----ის ტერიტორიაზე მდებარე: 1) ერთსართულიან ბლ. საღორეს; 2) ორსართულიან ბლ. ხის საწყობს, ლაბორატორიას; 3) ერთსართულიან ბლ. ჯიხურს. საფუძველი: კრების ოქმი (3-----1991 წ.) და მიღება-ჩაბარების აქტი (3-----1991 წ.).

ტექნიკური აღრიცხვის არქივში უძრავი ნივთის ტექნიკური აღრიცხვის ბარათი, კონკრეტული მისამართით: ფოთი, ნ-----ის ტერიტორია, ასევე კოოპერატივ „ს-----ზე“ რიცხული ქონება არ იძებნება. ამასთან, 1990-1992 კოოპერატივ „ს-----სათვის“ აღნიშნული ნაკვეთის მიყიდვის დამადასტურებელი დოკუმენტი არ არსებობს.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ფოთის სამეწარმეო კოოპერატივ „ს-----ს“ არ

განუხორციელება უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ხოლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის აუცილებელია საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.

აპელანტის განმარტებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციულ) იურიდიულ პირთა რეესტრის მონაცემებით დგინდება, რომ შპს „ს-----“ წარმოადგენდა კოოპერატივ „ს-----ს“ სამართალმემკვიდრეს, შემდეგ შპს „ს-----ს“ შეეცვალა სახელწოდება და დარეგისტრირდა, როგორც შპს ჰ-----ი ჯ-----ი „ფ-----ი“. 2017 წლის 22 მარტს შპს ჰ-----მა ჯ-----მა „ფ-----მა“ განიცადა რეორგანიზაცია და გარდაიქმნა სააქციო საზოგადოება ფ----- ჯ-----ად (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 2-----).

შპს „ჰ-----ი ჯ-----ი ფ-----ის“ პარტნიორის კრების N- ოქმის თანახმად, დაკმაყოფილდა შპს ჰ-----ი ჯ-----ი „ფ-----ის“ კრედიტორის მ-----ი ტ-----ას მოთხოვნა და მისი ვალის ქონებით გაქვითვის მიზნით, საკუთრებაში გადაეცა შემდეგი მატერიალური აქტივები: საღორე (შენობა-ნაგებობა) 749.06 კვ.მ, სამორიგეო ჯიხური (შენობა) 10.23 კვ.მ, საწყობი და ლაბორატორია (შენობა-ნაგებობა) 140.0 კვ.მ, საპირფარეშო 3.0 კვ.მ, ტბა (წლის სარკე) 24830 კვ.მ, საძოვარი (სასოფლო-სამეურნეო მიწა) 25300 კვ.მ, მიწის ნაკვეთი 17191 კვ.მ.

აპელანტის განმარტებით სარეგისტრაციო დოკუმენტად მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილია შპს ჰ-----ი ჯ-----ი „ფ-----ის“ პარტნიორთა კრების №- (1-----2010 წ.) ოქმი. რაც არ წარმოადგენს უძრავ ნივთზე მ-----ი ტ-----ას საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს ვინაიდან, აღნიშნული შპს ჰ-----ი ჯ-----ი „ფ-----ის“ პარტნიორის კრების ოქმის საფუძველზე ფ/პ მ-----ი ტ-----ას გადაეცა უფლებადურეგისტრირებელი უძრავი ნივთი. ვინაიდან, განსახილველი დავა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების განკარგვას ეხება, მნიშვნელოვანია მოხდეს ნორმათა მართებული გამოყენება-განმარტება. უძრავ ნივთებზე საკუთრების შეძენის წესს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლი განსაზღვრავს, რომლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

უძრავ ნივთებთან დაკავშირებით საკუთრების პრეზუმფცია ვლინდება საჯარო რეესტრიდან და საკუთრების გადასვლისათვის აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში, რაც მოცემულ შემთხვევაში არ არის განხორციელებული.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 74 მუხლით იმპერატიულად განისაზღვრა, რომ 2012 წლის 01 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას. აღნიშნული თარიღის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად. ამდენად, დაინტერესებაში არსებული უძრავი ნივთი მ-----ი ტ-----ას მფლობელობაში გადაეცა იურიდიული პირისგან შპს ჰ-----ი ჯ-----ი ფ-----ისგან, ხოლო მარეგისტრირებელ ორგანოში სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და საქმეში არსებული დოკუმენტაცია არ წარმოშობს მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე შპს „ჰ-----ი ჯ-----ი ფ-----ის“ საკუთრების უფლებას.

სასამართლო ასევე ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ საქმეში წარმოდგენილია მიწის ერთჯერადი გადასახადის გადახდის შესახებ საგადასახადო დავალება, მაგრამ მხოლოდ აღნიშნული გარემოება ვერ დააფუძნებს სარჩელის საფუძვლიანობას, რადგან «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო

დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ” საქართველოს 1998 წლის 28 ოქტომბრის კანონის შესაბამისად, ამ კანონით დადგენილი ერთჯერადი საზღაურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი განიხილებოდა მხოლოდ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე კერძო საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის განმცხადებლის მხრიდან რეგისტრაციისთვის წარსადგენ ერთ-ერთ დოკუმენტად და არა რაიმე უფლების არსებობის დამადასტურებელ მტკიცებულებად.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის განსახილველად პირველი ინსტანციის სასამართლოში დაბრუნების დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო, გამოცხადებულ მხარეთა მოსაზრებების მოსმენის, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრების საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად, მიიჩნევს, რომ აპელანტების მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 08 იანვრის გადაწყვეტილება და საქმე განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილით, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის "ა" ქვეპუნქტით, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს. სსკ 393-ე მუხლის მე-3 ნაწილით, საპროცესო სამართლის ნორმების დარღვევა მხოლოდ მაშინ შეიძლება გახდეს გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი, თუ ამ დარღვევის შედეგად საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილება იქნა გამოტანილი.

ფაქტობრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1976 წლის 2-----რს N----- გადაწყვეტილებით ფოთის მ-----ა „კ-----ს“ ნ-----ის უბანში ა-----ის ქარხნის მომიჯნავედ გამოეყო 4.0 ჰა მიწის ნაკვეთი დამხმარე მეურნეობის მოსაწყობად (ს.ფ. 24, ტ.1), ხოლო აღმასკომის N1-----, 2-----1976 გადაწყვეტილებით მ-----ა „კ-----ს“ გამოეყო სატბორე მეურნეობის მოსაწყობად მდ.რიონის სამხრეთ ტოტის მარჯვენა მხარეს რეფუერირებულ ტერიტორიაზე მდებარე ხელოვნური ტბის სარკე 20.5 ჰა და მის ირგვლივ საშუალოდ 10 მეტრიანი მიწის ზოლი შემორავისთვის 2.5 ჰა, სულ 23 ჰა (ს.ფ. 27, ტ.1).

ფ-----ა „კ-----ის“ გამგეობის 3-----1991 წლის სხდომის ოქმით დაადგინეს - გამოიყოს სათანადო კომისია ფერმის როგორც საბრუნავი და საწარმო ასევე ძირითადი საშუალებების აღსაწერად და შემდეგ მოხდეს მისი სრული გაყიდვა დადგენილი წესის მიხედვით (ს.ფ. 30-31, ტ.1).

სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ფოთის სამმართველოს 28.01.2000 წლის N12 წერილით მოქალაქე მ----- გ-----ის ძე ჭ-----ს ეცნობა, რომ ვინაიდან ორგანიზაცია რომლისგანაც მ----- ჭ-----მ შეიძინა კერძო საკუთრებაში მეღორეობის ფერმა იყო

თვითმმართველობაზე დამყარებული საზოგადოებრივი ორგანიზაცია და მის ბალანსზე რიცხული ქონება არ მიეკუთვნებოდა სახელმწიფო საკუთრებას, ამიტომ საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო საწარმოების პრივატიზაციის შესახებ კანონის შესაბამისად მ-----
-----ა „კ-----ის“ ბალანსზე რიცხული ქონების გაყიდვას არ სჭირდებოდა სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ან მისი ტერიტორიულ ორგანოსთან შეთანხმება და შესაბამისი საპრივატიზებო კომისიის გადაწყვეტილება. ამასთან აღნიშნული ქონების გასხვისება მოხდა 1991 წელს, ხოლო სახელმწიფო ქონების მართვის კომიტეტი კი შეიქმნა 1992 წელს. ამდენად მ-----ა „კ-----ს“ ჰქონდა უფლება კოლმეურნეობის გამგეობის კრების გადაწყვეტილების საფუძველზე გაესხვისებია მის ბალანსზე რიცხული ქონება, კერძოდ მეღორეობის ფერმა, ხოლო რაც შეხება ობიექტზე დამაგრებული მიწის ნაკვეთის სარგებლობის პირობებს, იგი რეგულირდებოდა „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრებად გამოცხადების შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად“ და აღნიშნულის შესახებ უნდა მიემართოს მიწის მართვის საქალაქო განყოფილებისათვის (ს.ფ. 90, ტ.1).

ფ-----ა „კ-----ის“ თავმჯდომარის კ.ს-----ის მიერ 2----2000წ. **კოოპერატივ „ს-----ს“** დირექტორ მ----- გ-----ის ძე ჭ-----ზე გაცემულ იქნა ცნობა, მასზედ, რომ მან ფოთის მეთევზეთა კომეურნეობა „კ-----იდან“ 1991 წლის 3-----ის მუშა - მოსამსახურეთა კრების ოქმის საფუძველზე შეიძინა დამხმარე **მეურნეობა (მეღორეობის ფერმა)** და გადაურიცხა 58 526.36 მანეთი. (ს.ფ. 40, ტ.1).

გ----- ბანკის, ფოთის N23 ფილიალის მმართველის მ.ქანთარას მიერ გაცემული ცნობებით ირკვევა, რომ **კოოპერატივმა „ს-----მ“ მეღორეობის ფერმის საფასური**, კოოპერატივის თავმჯდომარის მ----- ჭ-----ს მეშვეობით, ფ-----
--ა „კ-----ის“ სახელზე 1991 წლის 06 ნოემბერს გადარიცხა 38 000 მანეთი, ხოლო 1991 წლის 15 ნოემბერს - 20 526.36 მანეთი (ს.ფ. 41-42, ტ.1).

საქმეში დაცული N- საგადახდო დავალებით ირკვევა, რომ 1991 წლის 06 ნოემბერს **კოოპერატივ „ს-----ს“ მიერ ფ-----ა „კ-----ისათვის“ გადახდილ იქნა 38 000 მანეთი, მეღორეობის ფერმის საფასურის სახით** (ს.ფ. 43, ტ.1).

02.08.2000 წელს ოჩამჩირის რაიონული და ქ.ტყვარჩელის გაერთიანებული სასამართლოს მიერ რეგისტრაციაში გატარდა შპს „ს-----“ (ს.ფ. 93-94. ტ.1).

შპს „ს-----ს“ წესდებაში მითითებულია, რომ ის წარმოადგენს კოოპერატივ „ს-----ს“ სამართალმემკვიდრეს (წესდების 1.2. პუნქტი, წესდება რეგისტრირებულია სასამართლოს დადგენილებით N4/2 02.08.2000წ. ს.ფ. 30, ტ.1). საწარმოს დამფუძნებლები არიან მ.ჭ----- - 33.33%, თ.ს-----ე- 33,33%, რ.წ----- 33.33%.

შპს „ს-----ს“ პარტნიორებმა მ----- ჭ-----მ, თ----- ს-----ემ და რ----- წ-----მ თავიანთი წილები შპს „ს-----ში“ დაუთმეს ა----- ტ-----ას (ს.ფ. 157. ტ.1), რითაც ისინი გავიდნენ შპს „ს-----დან“ და შპს „ს-----ს“ ერთადერთი დამფუძნებელი 100%-იანი წილით გახდა ა----- ტ-----ა, ამასთან შპს „ს-----ს“ შეეცვალა სახელწოდება და ეწოდა შპს „ჭ-----ი ჯ-----ი ფ-----ი“ (იხ. 0----2009 წლის პარტნიორთა კრების ოქმი ს.ფ. 160; 161, ტ.1).

1----2009 წლის N1--- ბრძანებით ცვლილება შევიდა შპს „ს-----ს“ სამეწარმეო რეესტრის მონაცემებში და (კომპანიის სახელწოდებაში) საწარმოს ეწოდა შპს „ჭ-----ი ჯ-----ი ფ-----ი“. საზოგადოების დირექტორად დაინიშნა მ-----ი ტ-----ა (ს.ფ. 153. ტ.1).

შპს „ჭ-----ი ჯ-----ი ფ-----ის“ პარტნიორთა კრების №- (1----2010წ.) ოქმის თანახმად, შპს „ჭ-----

-----ი ჯ-----ი ფ-----ის“ 100%-იანი წილის მესაკუთრე ა----- ტ-----ამ გადაწყვიტა, დაკმაყოფილებულიყო საზოგადოების კრედიტორის, მ-----ი ტ-----ას მოთხოვნა და მისი ვალის ქონებით გაქვითვის მიზნით, საკუთრებაში გადასცემოდა შემდეგი მატერიალური აქტივები: ა) საღორე (შენობა-ნაგებობა) - 749.06 კვ.მ.; ბ) სამორიგეო ჯიხური (შენობა) - 10.23 კვ.მ.; გ) საწყობი და ლაბორატორია (შენობა-ნაგებობა) - 140 კვ.მ.; დ) საპირფარეშო - 3 კვ.მ.; ე) ტბა (წლის სარკე) (დოკუმენტში ასეა მითითებული) - 24830 კვ.მ.; საძოვარი(სასოფლო-სამეურნეო მიწა) - 25300 კვ.მ.; ზ) მიწის ნაკვეთი - 17 191 კვ.მ.

ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება ქონების გადაცემის ნაწილში დასრულებულად ჩაითვალია ოქმზე ხელმოწერისთანავე. ამასთან ახალ მესაკუთრე მ-----ი ტ-----ას გადაეცა ის სამართლებრივი აქტები, წესდებები, ხელშეკრულებები, მიღება-ჩაბარების აქტები, უფლებები, ნებართვები და სხვა დოკუმენტები, რომლებიც ადასტურებდნენ ამ ქონებისა და მასზე მიმაგრებული მიწის ფართობის კანონიერ წარმომავლობასა და მართლზომიერ მფლობელობას (ს.ფ. 138-140, ტ.1).

2016 წლის 29 დეკემბერს მ-----ი ტ-----ამ მიმართა მარეგისტრირებელ ორგანოს და მოითხოვა მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით შემდეგი უძრავი ქონების: ა) საღორე (შენობა-ნაგებობა)-749.06 კვ.მ; ბ) სამორიგეო ჯიხური (შენობა)-10.23 კვ.მ; გ) საწარმო და ლაბორატორია (შენობა-ნაგებობა)-140 კვ.მ; დ) საპირფარეშო -3 კვ.მ; ე) ტბა (წყლის სარკე)- 24 830 კვ.მ.; ვ)საძოვარი (სასოფლო-სამეურნეო მიწა)- 25 300 კვ.მ; ზ) მიწის ნაკვეთი- 17 191 კვ.მ - საკუთრების უფლების რეგისტრაცია (ს.ფ. 137, ტ.1).

მოცემულ შემთხვევაში დავის სასამართლოში აღძვრა განპირობებულია მ-----ი ტ-----ასათვის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე მარეგისტრირებელი ორგანოს უარით.

08.10.2018 წელს მ-----ი ტ-----ამ ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა და მოითხოვა მოპასუხის დავალდებულება განახორციელოს მ-----ი ტ-----ას საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ქ-----ი, ზ-----ს ჩიხი N140 არსებული შემდეგი შენობა-ნაგებობებსა და მათ ქვეშ მდებარე მიწის ფართობებზე: 1) საღორე (შენობა-ნაგებობა) - 749.06 კვ.მ.; 2) სამორიგეო ჯიხური (შენობა) - 10.23 კვ.მ.; 3) საწყობი და ლაბორატორია (შენობა-ნაგებობა) - 140 კვ.მ.; 4) საპირფარეშო - 3 კვ.მ.;

სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში ადგილი აქვს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის "ა" ქვეპუნქტითა და 393-ე მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებულ შემთხვევებს, რაც იმავე კოდექსის 385.1 მუხლის საფუძველზე გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის ხელახლა განსახილველად პირველი ინსტანციის სასამართლოსთვის დაბრუნების საფუძველია.

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

საკუთრების უფლება ცალსახად აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციით“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლით. მიუხედავად იმისა, რომ გაეროს სამოქალაქო და პოლიტიკური, ასევე ეკონომიკური, კულტურული და სოციალური უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტებში საკუთრების უფლება არ არის დეკლარირებული, მათში ასახული მთელი რიგი უფლებებისა და თავისუფლებების რეალიზაციისათვის აუცილებელია, რომ საკუთრების უფლება იყოს დაცული. ყოველ ფიზიკურ და იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუზღუდავად სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და

საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებისა და ფიქსაციის უპირობო გზა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაა და ამ უფლების ნამდვილობაც რეესტრის მონაცემებით დგინდება. სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამავე კოდექსის 311-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. 311¹ მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

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

სასამართლო მიუთითებს, რომ მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობდა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენების საფუძველი. მითითებული ნორმის 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 ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. აღნიშნული მუხლით რეგლამენტირებული, სასამართლოსათვის მინიჭებული საპროცესო უფლებამოსილება - უარი თქვას სადავო საკითხის მოწესრიგებაზე და აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს დაავალოს იმავე საკითხზე ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა - არ წარმოადგენს უპირობო და შეუზღუდავ უფლებამოსილებას. ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით მინიჭებულ უფლებამოსილებას სასამართლო იყენებს იმ შემთხვევაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. მათი დადგენა მხოლოდ ადმინისტრაციულ ორგანოს შეუძლია მისთვის კანონით მინიჭებული უფლებამოსილებიდან გამომდინარე ან აღნიშნული საკითხი მის დისკრეციას განეკუთვნება. შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სასამართლოს მიერ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება.

სასამართლო განმარტავს რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად კი განცხადებას თან უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

მ-----ი ტ-----ამ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით მიმართა 2016 წლის 29 დეკემბერს (განაცხადი N8-----).

N 8-----18 (05.06.2017) გადაწყვეტილების მიხედვით, რეგისტრაციაზე უარის საფუძველი გახდა შემდეგი:

№8----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით მიმდინარე ადმინისტრაციული წარმოებისას, საქართველოს ეროვნული არქივიდან გამოთხოვილი ინფორმაციით (წერილი №5----- (0-----2017)) დადგინდა, რომ ფოთის არქივში დაცული ფოთის საფინანსო განყოფილების სახლმფლობელთა საგადასახადო აღრიცხვის 1981-1983 წ.წ. წიგნში ჰ-----ს ჩიხის მონაცემები არ ფიქსირდება. აღნიშნული დოკუმენტაცია ფოთის არქივში დაცულია 1983 წლის ჩათვლით. აღნიშნულ მისამართზე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების გადასახადის აღრიცხვის წიგნები და მიწის განაწილების სია ფოთის არქივში დაცული არ არის.

სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოდან გამოთხოვილი ინფორმაციით (წერილი №1----- - (2-----2017) დადგინდა, რომ №8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე დართულ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული შენობა-ნაგებობის პრივატიზების ფაქტის დამადასტურებელი ინფორმაცია/დოკუმენტაცია სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოში დაცული არ არის.

№8----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით მიმდინარე სარეგისტრაციო წარმოებისას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სხვა ადმინისტრაციული ორგანოებიდან მოპოვებული ინფორმაცია/დოკუმენტაცია არ წარმოშობს უძრავ ნივთზე შპს ჰ-----ი ჯ-----ი ფ-----ის (ყოფ. შპს „ს-----ს“) ან ფ/პ მ-----ი ტ-----ას საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს.

დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციით დგინდება რომ დაინტერესებაში არსებული უძრავი ნივთი ფ-----ა „კ-----ს“ სარგებლობაში გამოეყო ნაწილი 1976 წლის 2-----რს - N----- გადაწყვეტილებით და ნაწილი - 1978 წლის 2-----ს, 1----- გადაწყვეტილებით.

აღნიშნულ უძრავ ნივთზე მოთხოვნის უფლება ფოთის კოლმეურნეობა „კ-----ის“ 1991 წლის 3-----ის N47,105 განკარგულების საფუძველზე გაფორმებული 1991 წლის 3-----ის აქტით გადაეცა ფოთის სამეწარმეო კოოპერატივ „ს-----ს“ (შემდგომში შპს ჰ-----ი ჯ-----ი ფ-----ი). ფოთის სამეწარმეო კოოპერატივ ს-----ს (შემდგომში შპს ჰ-----ი ჯ-----ი ფ-----ი) არ განუხორციელებია უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ხოლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის აუცილებელია საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. აღნიშნული უფლებადაურეგისტრირებული უძრავი ნივთი შპს „ჰ-----ი ჯ-----ი ფ-----ის“ პარტნიორის კრების ოქმის საფუძველზე გადაეცა ფ/პ მ-----ი ტ-----ას. ვინაიდან უძრავი ნივთი არ არის რეგისტრირებული შპს „ჰ-----ი ჯ-----ი ფ-----ის“ საკუთრებად რეგისტრირებული აღნიშნული დოკუმენტი ვერ ჩაითვლება მ-----ი ტ-----ას საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტად.

სააპელაციო სასამართლოს მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში სარჩელის საფუძვლიანობის შემოწმებისა და დავის სწორად გადაწყვეტისთვის ერთ ერთ მნიშვნელოვან საკითხს წარმოადგენს კოოპერატივ „ს-----ს“ უფლებამონაცვლეობის საკითხის დადგენა. საქალაქო სასამართლომ საქმის ხელახალი განხილვის პროცესში, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლებით მინიჭებული უფლებამოსილების გამოყენებით უნდა გამოარკვიოს კოოპერატივ „ს-----ს“ რეგისტრაციის საკითხები და მისი დამფუძნებლები. სააპელაციო სასამართლოს აზრით, აღნიშნული საკითხის გარკვევა მნიშვნელოვანია იმ უწყვეტი სამართლებრივი კავშირის დასადგენად, რაც უნდა არსებობდეს სარეგისტრიო ობიექტთან დაკავშირებით ფ-----ა „კ-----იდან“ დაწყებული (რომელსაც მეურნეობის მოსაწყობად სარგებლობაში გადაეცა აღმასკომის გადაწყვეტილებით მიწის ნაკვეთი) დასრულებული - შპს „ჰ-----ი ჯ-----ი ფ-----ით“, რომლისგანაც, როგორც მოსარჩელე მიუთითებს, სარეგისტრაციო ობიექტი მან მიიღო.

განსახილველ შემთხვევაში ირკვევა, რომ ფოთის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1976 წლის 2-----ის N----- გადაწყვეტილებით ფ----- „კ-----ს“ 5-----ის უბანში, ა-----ის ქარხნის მომიჯნავედ გამოეყო 4.0 ჰა მიწის ნაკვეთი **დამხმარე მეურნეობის მოსაწყობად** (ს.ფ. 24, ტ.1), ხოლო ფოთის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომის N1-----, 2-----1976 გადაწყვეტილებით მ----- „კ-----ს“ გამოეყო სატბორე მეურნეობის მოსაწყობად მდ.რიონის სამხრეთ ტოტის მარჯვენა მხარეს რეფულირებულ ტერიტორიაზე მდებარე ხელოვნური ტბის სარკე 20.5 ჰა და მის ირგვლივ საშუალოდ 10 მეტრიანი მიწის ზოლი შემორაგვისთვის 2.5 ჰა, სულ 23 ჰა (ს.ფ. 27, ტ.1).

ფ-----ის „კ-----ის“ გამგეობამ **3-----1991 წლის** სხდომის ოქმით მიიღო გადაწყვეტილება სათანადო კომისიის გამოყოფის შესახებ ფერმის როგორც საბრუნავი და საწარმო, ისე ძირითადი საშუალებების აღსაწერად, რათა შემდეგ მომხდარიყო მისი სრული გაყიდვა დადგენილი წესის მიხედვით.

მოსარჩელის აღნიშვნით, სარეგისტრაციო ობიექტები კოოპერატივმა „ს-----მ“ შეიძინა ფ----- „კ-----ისაგან“, რაც მოსარჩელის მტკიცებით დასტურდება მ----- „კ-----ის“ 1991 წლის 3-----ის აქტით, კოლმეურნეობა კ-----ის დირექტორისა და გ----- ბანკის ფოთის N23 ფილიალიდან გაცემული ცნობებით.

საქმეში წარმოდგენილია 1991 წლის **3-----ის** აქტი (ასლის სახით), რომელშიც აღნიშნულია: ფ----- „კ-----ის“ გამგეობის თავმჯდომარის მოადგილემ რ.ლ. ლ-----ამ, მთავარი ბუღალტერის მოადგილემ გ.გ. ს-----მა, ბუღალტერმა რ.დ. თ-----მ, დამხმარე მეურნეობის მეღორეობის ფერმის გამგე ი. ჭ-----მ, მუშა ც.ვ. გ-----მა - კოლმეურნეობის გამგეობის №104 განკარგულების თანახმად, მეღორეობის ფერმის გაყიდვასთან დაკავშირებით მოახდინეს საწარმოს უფროს ი.ვ. ჭ-----ზე კოლმეურნეობის კუთვნილი ძირითადი საშუალებების გადაბარება ფოთის საწარმოო **კოოპერატივ „ს-----ზე“** თანახმად მინდობილობა №4 - ოქმში აღწერილია ქონების მახასიათებლები, თუმცა მისი გარჩევა ასლის დაბალი ხარისხის გამო შეუძლებელია (ს. ფ 37-38, ტ-1). ამასთან ოქმი დათარიღებულია **1991 წლის 3-----ით**, ხოლო დოკუმენტის მარჯვენა ზედა კუთხეში ხელნაწერი თარიღი განსხვავებულია.

საქმეში წარმოდგენილი ცნობით (ასლის სახით) ფოთის კოლმეურნეობა „კ-----ის“ თავმჯდომარე კ.ვ. ს-----ე ადასტურებს, რომ კოოპერატივმა „ს-----მ“ კოლმეურნეობა „კ-----ისაგან“ 1991 წლის 31 სექტემბერს მუშა-მოსამსახურეთა კრების ოქმის საფუძველზე შეიძინა დამხმარე მეურნეობა (მეღორეობის ფერმა) და გადაიხცა 58 526 მან. და 36 კაპ. (ს.ფ. 40, ტ-1). გასათვალისწინებელია, რომ სექტემბრის თვეს 31 რიცხვი არ აქვს, ამასთან მუშა-მოსამსახურეთა კრების ოქმის ასლი, რაც საქმეშია წარმოდგენილი 1991 წლის 3-----ით თარიღდება.

საქმეში ასლის სახით წარმოდგენილია გ----- ბანკის ფოთის 23-ე ფილიალის ცნობები, მასზედ, რომ 1991 წლის 6 ნოემბერს და 15 ნოემბერს ფ----- „კ-----ის“ სახელზე გადაირიცხა შესაბამისად _ 38 000 მანეთი და 20 526, 36 მანეთი მეღორეობის ფერმის საფასური კოოპერატივის თავმჯდომარის მ-----ი გ-----ის ძე ჭ-----ს მეშვეობით (ს.ფ. 41-42, ტ-1). ცნობები არ არის დათარიღებული. საქმეში ასლის სახით წარმოდგენილია „მ-----ის“ ქვითარი 06.11.1991წ. 38 000 მანეთზე, რომელშიც ფიქსირდება კოოპერატივი „ს-----“ კოლმეურნეობა „კ-----ი“ თანხის დანიშნულებად მითითებულია - მეღორეობის ფერმის საფასური (ს.ფ 43, ტ-1).

საქმეში დაცულია კოოპერატივ „ს-----ს“ სახელზე ტექნიკური პასპორტის ასლი, რომელიც დათარიღებულია - 2001 წლის 2-----ით. (ს.ფ. 49- 52, ტ-1).

რაც შეეხება კოოპერატივ „ს-----ს“, მასთან დაკავშირებით საქმეში წარმოდგენილია ტ-----
 -----ო კოოპერატივ „ს-----ს“ წესდება (ასლის სახით), რომელზეც ხელით
 მიწერილია „5----1990 წ“. კოოპერატივის ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს ან რომელიმე
 სხვა ორგანოს თუ დაწესებულების მიერ რეგისტრაციის შესახებ რაიმე აღნიშვნას, წესდება არ
 შეიცავს. წესდების 1.1 პუნქტით, კოოპერატივი „ს-----“ შექმნილია ქ-----ს მოსახლეობის
 საყოფაცხოვრებო მომსახურების სამმართველოსთან და მისი მისამართია - ფოთი, წ-----ის
 ქ. N. კოოპერატივი არის მოქალაქეთა საზოგადოებრივი ორგანიზაცია, რომლებიც
 ნებაყოფლობით გაერთიანდნენ, რათა აწარმოონ მაღალხარისხოვანი სახალხო მოხმარების
 საგნები. 1.2. პუნქტით, კოოპერატივ ს-----ს შექმნის მიზანია, დააკმაყოფილოს ქალაქის მზარდი
 მოთხოვნილება, ინდივიდუალური ფორმით შეკერილი თეთრულის, ხალათებითა და
 სამუშაო კოსტიუმებით. კოოპერატივი თავის მიერ გამოშვებული პროდუქციის რეალიზაციას
 ახდენს მოსახლეობაში, წარმოება-დაწესებულებებში, კოოპერატივებში. 1.3. პუნქტით,
 კოოპერატივი იქმნება არა ნაკლებ სამი კაცის შემადგენლობით, რომლებმაც გამოთქვეს
 სურვილი მონაწილეობა მიიღონ მის საქმიანობაში ... კოოპერატივი გაერთიანებულია ქალაქის
 კოოპერატორთა ასოციაციაში, ასევე კოოპერატივი ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე
 ასოციაციას უხდის გარკვეულ თანხას გამოფენებზე და აუქციონებზე მონაწილეობისთვის.
 წესდებაში არ არის აღნიშნული კოოპერატივის წევრების ვინაობა. წესდების ბოლოს
 მითითებულია, რომ წესდება დამტკიცებულია საერთო კრებაზე 1990 წლის 5 თებერვალს,
 რასაც მოსდევს აღნიშვნა: „თავმჯდომარე“ ხოლო მის გასწვრივ ხელმოწერა არის გაურკვეველი,
 ასევე გაურკვეველია დანარჩენი სამი ხელმოწერილი პირის ვინაობაც (ს.ფ. 220-235, ტ - 1).

ამდენად, უდავოა, რომ ფოთის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომის
 1976 წლის 2-----ის N1---- და 1976 წლის 2-----ის N----- გადაწყვეტილებებით ფ-----
 -----ა „კ-----ს“ გამოეყო მიწის ნაკვეთები **სატბორე და დამხმარე მეურნეობის**
მოსაწყობად (ს.ფ. 24, 27 ტ.1). **შესაბამისად, გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის სარგებლობის**
უფლება მოიპოვა კოლმეურნეობამ, რომლისგანაც, როგორც მოსარჩელე მიუთითებს
1991 წელს კოოპერატივმა „ს-----მ“ შეიძინა შენობა-ნაგებობები (მიწის ნაკვეთი
აღნიშნულ პერიოდისთვის მხოლოდ სახელმწიფოს კუთვნილებას წარმოადგენდა).
მოსარჩელისვე მტკიცებით, სარეგისტრაციო ობიექტი მოგვიანებით გადაეცა შპს „ს-----
ს“ (სახელწოდების ცვლილების შედეგად შპს „კ-----ი ჯ-----ი ფ-----ს“), - როგორც
კოოპერატივ „ს-----ს“ უფლებამონაცვლეს, ხოლო შპს „კ-----ი ჯ-----ი ფ-----
ისაგან(იგივე შპს „ს-----“) გადაეცა მოსარჩელე მ-----ი ტ-----ას. ამდენად, ქონებაზე
(სარეგისტრაციო ობიექტზე) უფლების გადაცემის საკითხის გარკვევისას გადამწყვეტია
კოოპერატივ „ს-----ს“ უფლებამონაცვლის დადგენა (რამდენად წარმოადგენს მ-----ი ტ--
-----ა კოოპერატივ „ს-----ს“ უფლებამონაცვეს).

უფლებამონაცვლების საკითხთან დაკავშირებით სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ
 „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის თაობაზე საქართველოს
 პარლამენტის 1994 წლის 28 ოქტომბრის დადგენილების მე-2 მუხლის თანახმად, „მეწარმეთა
 შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის ამოქმედებამდე კერძო სამართლებრივი წესით
 შექმნილი საწარმოები ამ კანონის მოთხოვნების შესაბამისად დაექვემდებარნენ ხელახალ
 რეგისტრაციას 1996 წლის 1 სექტემბრამდე. ამავე დადგენილების მე-3 მუხლის თანახმად,
 „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის ამოქმედებამდე რეგისტრირებული
 ერთობლივი საწარმოები 1996 წლის 1 სექტემბრამდე გარდაიქმნებოდნენ შეზღუდული
 პასუხისმგებლობის საზოგადოებებად, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ისინი ამ კანონის 2.4
 მუხლის შესაბამისად სააქციო საზოგადოებებად გარდაქმნას დაექვემდებარნენ. ხოლო მე-4
 მუხლის თანახმად, ამ დადგენილების მე-2 და მე-3 მუხლების მოთხოვნათა შეუსრულებლობის
 შემთხვევაში საწარმოთა მიმართ გამოიყენებოდა „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს
 რესპუბლიკის კანონის 5.8 მუხლით გათვალისწინებული წესები. აღნიშნული მუხლის
 იმდროინდელი რედაქცია კი საწარმოს გაუქმებულად გამოცხადებას იმ შემთხვევაში

ითვალისწინებდა, თუკი საწარმო არ აკმაყოფილებდა რეგისტრაციის პირობებს და ეს ხარვეზი 3 თვის ვადაში არ იქნებოდა გამოსწორებული.

სააპელაციო სასამართლო მოიხმობს ზემოთ მითითებულ საკანონმდებლო დანაწესთან დაკავშირებით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებას, რომ „საწარმოს რეგისტრაცია წარმოადგენს იურიდიული მნიშვნელობის ფაქტებისა და მოვლენების შეტანას სახელმწიფო რეესტრში. რეგისტრაციას აქვს გადამწყვეტი იურიდიული ფაქტის მნიშვნელობა. რეგისტრაციის ინსტიტუტი მიზნად ისახავს სამართლებრივი ურთიერთობების სტაბილურობის უზრუნველყოფას... სამეწარმეო ურთიერთობების სტაბილურობის მიზნით, კანონმდებელმა ზუსტად განსაზღვრა ვადა, რომლის ფარგლებშიც შესაძლებელი იყო საწარმოთა ხელახალი რეგისტრაცია. აღნიშნული ვადის დაწესების სამართლებრივი შედეგი იმაში მდგომარეობდა, რომ ვადის გასვლის შემდეგ საწარმოებს ერთმოდანთ ხელახალი რეგისტრაციის შესაძლებლობა და დეგობდა „მეწარმეთა შესახებ“ კანონის 5.8 მუხლით გათვალისწინებული შედეგი – რეგისტრაციის გაუქმება (იხ. სუს. ბს-640-615(კ-13), 08/05/2014 გადაწყვეტილება). აღნიშნულ გადაწყვეტილებაშივე საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ „სამართალმემკვიდრეობის/ უფლებამონაცვლეობის საკითხი მაშინ დგება, როდესაც მაგალითად სახეზე გვაქვს საწარმოთა გარდაქმნა, შერწყმა, ნატურით გაყოფა. საწარმოთა ხელახალი რეგისტრაცია კი უთანაბრდებოდა საწარმოს რეორგანიზაციას – გარდაქმნას მოქმედ კანონმდებლობასთან შესაბამისობაში მისი ორგანიზაციულ-სამართლებრივი ფორმის მოყვანის გზით. აღნიშნული ნიშნავდა არა სამართლებრივი ურთიერთობების ახალი სუბიექტის შექმნას, არამედ უკვე არსებული სუბიექტის მიერ მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად საქმიანობის გაგრძელებას. ამ მოვლენას, როგორც რეორგანიზაციას, თან სდევდა უფლებამონაცვლეობა – იმ საწარმოს უფლებები და მოვალეობები, რომლის ხელახალი რეგისტრაციაც მოხდა, გადაეცემოდა მის უფლებამონაცვლეს – ხელახალი რეგისტრაციის გზით შექმნილ საწარმოს. იმავდროულად, საწარმოს ხელახალი რეგისტრაციისაგან განსხვავდებოდა საწარმოს დაფუძნება, იმ თვალსაზრისით, რომ ამ შემთხვევაში უფლებამონაცვლეობას ვერ ექნებოდა ადგილი, რამდენადაც საწარმოს დაფუძნების გზით იქმნება სამართლებრივი ურთიერთობების ახალი სუბიექტი, რომელსაც არ ჰყავს ამ ურთიერთობებში წინამორბედი საწარმო და არავის უფლება-მოვალეობების მემკვიდრე არ არის“.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ დავის მართებულად გადაწყვეტისთვის საქალაქო სასამართლომ უნდა დაადგინოს (დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებში) რა ქონება გადაეცა კოლმეურნეობა კ-----ისაგან, კოოპერატივმა „ს-----მ“ მოახდინა თუ არა ხელახალი რეგისტრაცია „მეწარმეთა შესახებ“ კანონით დადგენილი წესით (მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეგისტრაციის სამსახურის არქივში დაცულია თუ არ აღნიშნული სუბიექტის ხელახალი რეგისტრაციის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია). შესაბამისად, ხომ არ გაუშვა 1990 წელს დაფუძნებულმა კოოპერატივმა (კოოპერატივის დაფუძნების საკითხი, როგორც ზევით უკვე აღინიშნა, ასევე საჭიროებს სასამართლოს მიერ გამოკვლევას) საქართველოს პარლამენტის 1994 წლის 28 ოქტომბრის ზემოაღნიშნული დადგენილებით განსაზღვრული ხელახალი რეგისტრაციის ვადა. ამ ვადის გასვლის შემდეგ კი მას აღარ ჰქონდა უფლება განეხორციელებინა ხელახალი რეგისტრაცია, რამდენადაც მისი სამართლებრივი მდგომარეობა უთანაბრდებოდა რეგისტრაციის გაუქმებული საწარმოს მდგომარეობას. აღნიშნული საკითხის გარკვევა მნიშვნელოვანია იმის დასადგენად ხელახალი რეგისტრაციის განუხორციელებლობით ხომ არ დაკარგა კოოპერატივმა (როგორც ორგანიზაციულმა წარმონაქმნმა) უფლება კოლმეურნეობისაგან შეძენილ ქონებაზე და სახეზე გვაქვს თუ არა კოოპერატივ „ს-----ს“ უფლებამონაცვლე _ შპს „ს-----“ (შპს „კ-----ი ჯ-----ი ფ-----ი“), რომლისგანაც, როგორც მოსარჩელე მიუთითებს მას გადაეცა სარეგისტრაციო ობიექტები. განმცხადებელი კოლმეურნეობისაგან მიწის კოოპერატივ „ს-----ს“ მიერ შეძენაზე აპელირებდა, რომელმაც, დაუდგენელია გაიარა თუ არა ხელახალი რეგისტრაცია, შესაბამისად, დაუდგენელია კოოპერატივ „ს-----საგან“ ქონების შპს „ს-----ზე“ (შპს „კ-----ი ჯ-----ი ფ-----ი“)

გადასვლის საკითხი.

სასამართლომ უნდა გაარკვიოს კოოპერატივ „ს----ს“ დამფუძნებელთა ვინაობა (საჭიროების შემთხვევაში ჩააბას ისინი საქმეში ასკ-ის მე-16 მუხლით გათვალისწინებული შესაბამის პროცესუალური სტატუსით). აღნიშნულის საჭიროებას სააპელაციო პალატა იმით ახსნის, რომ კოოპერატივ „ს----ს“ მიერ ქონების კოლმეუნეობისგან შეძენის დადასტურების შემთხვევაში, კოოპერატივის დამფუძნებლებს (როგორც მეპაიეებს) შესაძლოა ქონებრივი ინტერესი გააჩნდეთ შეძენილზე ან/და მათი მონაწილეობით საქმის განხილვით გაირკვეს მოსარჩელე მ-----ი ტ-----ას კანონიერი ინტერესი სარეგისტრაციო ობიექტების მიმართ.

სააპელაციო სასამართლო დამატებით მიუთითებს, რომ მ-----ი ტ-----ა საკუთრების უფლების რეგისტრაციას ითხოვდა იმ სპეციალური წესით რაც დადგენილია „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ აღნიშნული კანონი განსაზღვრავს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალურ წესს, ადგენს ამ რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძვლებს და ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს. სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემურ და სპორადულ რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ურთიერთობები წესრიგდება ამ კანონით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით და მათ საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით (1-ლი მუხ.). კანონის მე-2 მუხლის შესაბამისად, ამ კანონის მიზანია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველყოფა, კერძოდ: ა) საპილოტო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე საკადასტრო სამუშაოების სისტემურად შესრულება და საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად; ბ) ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სპორადული რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად; გ) მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების მათ ფაქტობრივ მდებარეობასთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა; დ) საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა; ე) საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების სრულყოფა და მათი ურთიერთშესაბამისობის უზრუნველყოფა. 3.1 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით, „სახელმწიფო პროექტი“ გულისხმობს ამ კანონით გათვალისწინებულ სისტემურ და სპორადულ რეგისტრაციასთან დაკავშირებით განსაზღვრული საჯარო მმართველობითი სპეციალური ღონისძიებების ერთობლიობას, რომლებიც ხორციელდება ამავე კანონით დადგენილი შეღავათიანი წესებით მიწის ნაკვეთების კერძო საკუთრებად რეგისტრაციის წასახალისებლად. „დ“ ქვეპუნქტით, „სპორადული რეგისტრაცია“ გულისხმობს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე დაინტერესებული პირის განცხადებისა და მის მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებისა და რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციას ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის 4.1 მუხლით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საქართველოს კანონმდებლობით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილებების განხორციელების გარდა, საკუთარი ინიციატივით სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში: ა)

ახორციელებს სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის მოძიებასა და სისტემატიზაციას; ბ) ახორციელებს მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აღწერას და შესრულებული სამუშაოს შედეგების დოკუმენტირებას საპილოტო პროექტის მიზნებისათვის; გ) ახორციელებს საკადასტრო მონაცემების ცვლილების უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციას; დ) ფაქტების კონსტატაციის მიზნით მიმართავს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედ საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს – აღსრულების ეროვნულ ბიუროს; ე) უზრუნველყოფს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების სრულყოფას და მათ ურთიერთშესაბამისობას; ვ) ახორციელებს ამ კანონით მისთვის მინიჭებულ სხვა უფლებამოსილებებს.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ 11/07/2007წ. საქართველოს კანონის 3.4 მუხლის მიხედვით, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, საკუთრების უფლებისა და რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია (სისტემური რეგისტრაცია) ხორციელდება „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის, ამ კანონისა და ამ კანონის საფუძველზე გამოცემული ნორმატიული აქტების შესაბამისად. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით, „მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა“ განმარტებულია, როგორც სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა.

მ-----ი ტ-----ას მტკიცებით, მას შეძენილი აქვს შენობა-ნაგებობი და მათზე, ასევე მათ ქვეშ მდებარე მიწაზე რეგისტრაციას ითხოვს სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი კონკრეტული დოკუმენტაციის (სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის) საფუძველზე.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ 11/07/2007წ. საქართველოს კანონის 4^{1.1} მუხლით, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით. 4^{1.2} მუხლით, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება ხორციელდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში მართლზომიერი მფლობელის (მოსარგებლის) საკუთრების უფლების რეგისტრაციით.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ 03/06/2016წ საქართველოს კანონის 5.1 მუხლით, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების სპორადული რეგისტრაცია წარმოებს ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე, დაინტერესებული პირის განცხადების, სარეგისტრაციო დოკუმენტაციისა და ამ კანონის შესაბამისად შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის

საფუძველზე, ამავე კანონით გათვალისწინებული შეღავათების შესაბამისად. სარეგისტრაციო დოკუმენტის_ცნება განმარტებულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტით და გულისხმობს რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენ სარეგისტრაციო („სარეგისტრაციო დოკუმენტი“ არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას („ვ“ ქ/ვ)) და სხვა დოკუმენტებს. ამავე კანონის 3.1 მუხლით, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირია – პირი, რომელსაც მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ან მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა. ხსენებული კანონი განსაზღვრავს როგორც საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ისე - მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის ცნებას (3.1 მუხლის „მ“ და „ნ“ ქვეპუნქტები).

„საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად“ კანონი განიხილავს ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებას (მიღება-ჩაბარების აქტს ან სხვა დოკუმენტს), ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტს, სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტს, გარიგებას ან სხვა სამართლებრივ აქტს, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ დოკუმენტად“ – 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელ ცნობა-დახასიათებას, საკომლო წიგნიდან ამონაწერს, მეზაღის წიგნაკს, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილ და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სიას თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებულ მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიას (საგადასახადო სია), „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემულ მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტს ან მიწის ნაკვეთის გეგმას, სასამართლოს აქტს ან სხვა დოკუმენტს.

აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლომ უნდა შეაფასოს მ-----ი ტ-----ას მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებს წარმოადგენს და თუ ეს არის მიწის მართლობიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომლებიც წარმოშობს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

სასამართლო განმარტავს, რომ მფლობელობა არის ფაქტი და მართლობიერ მფლობელად ითვლება ყველა ის პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. ცალსახაა, რომ მართლობიერი მფლობელობისათვის საჭიროა, რომ პირი მართლობიერი საფუძველით იყოს ნივთს დაუფლებული და მართლობიერად განაგრძობდეს მის მფლობელობას (სარგებლობას).

5.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისისა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო

საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 08 იანვრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

6.საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, ამ მუხლში აღნიშნული წესები შეეხება აგრეთვე სასამართლო ხარჯების განაწილებას, რომლებიც გასწიეს მხარეებმა საქმის სააპელაციო და საკასაციო ინსტანციებში წარმოებისას. იმავე მუხლის მე-4 ნაწილით, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო დააბრუნებს საქმეს ხელახლა განსახილველად, მთელი სასამართლო ხარჯები, რაც გაწეულია ამ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით, სარჩელის აღძვრიდან დაწყებული, უნდა შეჯამდეს და შემდეგ განაწილდეს მხარეთა შორის ამ მუხლის მიხედვით.

სარეზოლუციო ნაწილი

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12 მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 385-ე, 390-ე მუხლებით

და ა დ გ ი ნ ა

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 08 იანვრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სასამართლო ხარჯები, რაც გაწეულია ამ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით, სარჩელის აღძვრიდან დაწყებული, შეჯამდეს და შემდეგ განაწილდეს მხარეთა შორის საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის შესაბამისად;
4. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №32) დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარეებისათვის კანონით დადგენილი წესით გადაცემიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქუჩა №32).

ხათუნა ხომერიკი
მოსამართლე