



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

02 ივლისი, 2019 წელი
ქუთაისი

ქალაქი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლეები: ხათუნა ხომერიკი (მომხსენებელი)
გოჩა აბუსერიძე, ნანა კალანდაძე

სხდომის მდივანი ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტები და მოწინააღმდეგე მხარეები - შპს „ო----“ (მოსარჩელე), სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისი, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო (მოპასუხეები)

მესამე პირები - შპს „ა-----ი“, შპს „ა-----ი“

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 10 ოქტომბრის გადაწყვეტილება

1.1. აპელანტების საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მოთხოვნები: ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 10 ოქტომბრის გადაწყვეტილების გაუქმება შპს „ო----ს“ სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში და სარჩელის სრულად უარყოფა.

1.2. აპელანტ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის მოთხოვნა: ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 10 ოქტომბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და შპს „ო----ს“ სარჩელის სრულად უარყოფა.

1.3. აპელანტ შპს „ო----ს“ მოთხოვნა: ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 10 ოქტომბრის გადაწყვეტილების გაუქმება სარჩელის უარყოფის ნაწილში და სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2016 წლის 05 თებერვალს შპს „ო----ს“ წარმომადგენელმა ბ----- რ-----მა სარჩელით მიმართა ზესტაფონის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხეების სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის, საქართველოს

ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიმართ და მოითხოვა ბათილად იქნას ცნობილი:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 29 ივლისის №8-----03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის №8-----03 გადაწყვეტილებით დადგენილი ზედდების ნაწილში;
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 28 აპრილის №8-----03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის №8-----03 გადაწყვეტილებით დადგენილი ზედდების ნაწილში;
- საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2011 წლის 20 აპრილის №0----- მიმართვა, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის №8-----03 გადაწყვეტილებით დადგენილი ზედდების ნაწილში;
- საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2011 წლის 25 ივლისის №0----- მიმართვა, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის №8-----03 გადაწყვეტილებით დადგენილი ზედდების ნაწილში;
- საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ზესტაფონის რაიონის ტერიტორიული ორგანოს 2007 წლის 31 ივლისის №--, მიმართვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის №8-----03 გადაწყვეტილებით დადგენილი ზედდების ნაწილში;
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 12 აპრილის №8-----03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის №8-----03 გადაწყვეტილებით დადგენილი ზედდების ნაწილში;

მოსარჩელემ ასევე მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის დავალდებულება 2016 წლის 08 იანვრის №8----- განცხადებაზე თანდართული აზომვითი ნახაზის და ელ. კერსიის მიხედვით, განცხადებით მოთხოვნილ რეგისტრირებულ მონაცემთა დაზუსტება.

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ 2003 წლის სანოტარო აქტისა (№1-----) და უძრავი ქონების საკუთრების მოწმობის (№3--) საფუძველზე შპს „ო----ს“ საკუთრებას წარმოადგენს 0.25 ჰა მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით - 3-----. 2016 წლის 08 იანვარს, შპს „ო----ს“ დირექტორმა განცხადებით მოითხოვა უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულ უფლებაში მონაცემთა დაზუსტება. ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 14 იანვრის №8-----03 გადაწყვეტილებით განმცხადებელს დაუდგინდა ხარვეზი სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთების (ს/კ. 3-----, 3----- და 32.10. 33.200) საკადასტრო მონაცემებს შორის ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდების გამო. კერძოდ, განცხადებაზე თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთების საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. N3----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა შპს „ა-----ის“ საკუთრებას, სსიპ „საწარმოთა მართვის სააგენტოს“ №1----- ბრძანების საფუძველზე. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი შპს „ა-----ის“ საკუთრებაში რეგისტრაციამდე წარმოადგენდა სახელმწიფო

საკუთრებას, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს N0----- მიმართვით დაწყებული N8----- სარეგისტრაციო წარმოების საფუძველზე. ნაკვეთი N3----- წარმოიშვა N3----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის გაყოფის რეგისტრაციის შედეგად, 2011 წლის 25 ივლისის №8-----3 გადაწყვეტილებით.

ნაკვეთი N3----- და ნაკვეთი N3----- (რომლის ამჟამინდელი მესაკუთრეც არის შპს „ა-----ი“) წარმოიშვა N3----- ნაკვეთის გამიჯვნის შედეგად, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2011 წლის 25 ივლისის №0----- მიმართვის საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში, ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 27 ივლისის №8-----03 გადაწყვეტილებით.

თავის მხრივ, მიწის მიწი ნაკვეთი N3----- სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრირებული იყო, ზესტაფონის სსარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 01 აპრილი №8-----03 გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრებად, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს №-- მიმართვისა და 2010 წლის 01 აპრილის №8----- განცხადების საფუძველზე. აღნიშნული რეგისტრაციის შედეგად 07.04.2010-ში მომზადდა საკადასტრო გეგმა, N3----- უძრავი ქონების 12.04.2010 წლის ამონაწერზე. ამის შემდეგ, ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის №8-----03 გადაწყვეტილებით, მოხდა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2011 წლის 06 ივლისის №0----- მიმართვისა და 2011 წლის 08 ივლისის №8----- განცხადების საფუძველზე, რაზედაც 2011 წლის 14 ივლისს მომზადდა გადაწყვეტილება №8-----03.

მოსარჩელის განმარტებით, მათ საკუთრებაში არსებული ნაკვეთი (3-----) მდებარეობს, მათ მიერ 2016 წლის 08 იანვარს მომზადებულ და N8----- სარეგისტრაციო განაცხადზე წარდგენილ აზომვით ნახაზსა და ნახაზის ელექტრონულ ვერსიაზე (ნახაზი მომზადებულია შპს „მ-----“-ის მიერ) მითითებულ ადგილას.

მოსარჩელის მითითებით, როგორც საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ისე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მხრიდან ადგილი არ ჰქონია საქმის გარემოებათა სათანადო გამოკვლევას და მიღებული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტებით დაირღვა მოსარჩელის საკუთრების უფლება.

ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 31 მარტის საოქმო განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაებნენ შპს „ა-----ი“, შპს „ა-----ი“, ხოლო ამავე სასამართლოს 2016 წლის 17 ივნისის განჩინებით კი - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო.

შპს „ო----ს“ წარმომადგენელმა დააზუსტა მოპასუხეთა წრე და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო დაასახელა მოპასუხედ.

მოპასუხეების საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის და მესამე პირების - შპს „ა-----ის“ და შპს „ა-----ის“ წარმომადგენლებმა პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-

სამართლებრივი აქტები კანონის შესაბამისად იყო გამოცემული და არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 06 დეკემბრის გადაწყვეტილებით შპს „ო----ს“ სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ და სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი:

- საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზირების ზესტაფონის რაიონის ტერიტორიული ორგანოს 2007 წლის 31 ივლისის №-- მიმართვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის №8----- გადაწყვეტილებით დადგენილი ზედდების ნაწილში;
- საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2011 წლის 20 აპრილის №0----- მიმართვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის №8----- გადაწყვეტილებით დადგენილი ზედდების ნაწილში;
- საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2011 წლის 25 ივლისის №0----- მიმართვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის №8----- გადაწყვეტილებით დადგენილი ზედდების ნაწილში;
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 12 აპრილის №8-----03 გადაწყვეტილება, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის №8----- გადაწყვეტილებით დადგენილი ზედდების ნაწილში;
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 28 აპრილის №8-----03 გადაწყვეტილება, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის №8----- გადაწყვეტილებით დადგენილი ზედდების ნაწილში;
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 29 ივლისის №8-----03 გადაწყვეტილება, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის №8----- გადაწყვეტილებით დადგენილი ზედდების ნაწილში;

შპს „ო----ს“ სარჩელი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 08 იანვრის განცხადებით მოთხოვნილი მონაცემთა დაზუსტების ნაწილში არ დაკმაყოფილდა;

ამავე გადაწყვეტილებით **დაევალა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს** საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა სათანადოდ გამოკვლევისა და შეფასების საფუძველზე გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 01 (ერთი) თვის ვადაში გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;

ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრებულ იქნა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის და შპს „ო----ს“ მიერ.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017

წლის 23 მაისის განჩინებით საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის და შპს „ო----ს“ შეგებებული სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. გაუქმდა ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 06 დეკემბრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ რაიონულმა სასამართლომ უნდა დაადგინოს მოსარჩელის სახელზე განხორციელებული პირველადი დაუზუსტებელი რეგისტრაციისა და ცვლილების რეგისტრაციის მიზნით მოთხოვნილი უძრავი ქონების საკადასტრო მონაცემთა იდენტურობა, რის შემდეგაც უნდა დადგინდეს მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების იდენტურობა სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ქონებასთან, ხოლო აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევის შემდეგ სასამართლომ უნდა მისცეს მათ შესაბამისი სამართლებრივი შეფასება. ზესტაფონის რაიონულ სასამართლოს არ განუხორციელებია მოსარჩელის საკუთრებად პირველადი დაუზუსტებელი რეგისტრაციისა და ცვლილების რეგისტრაციის მიზნით მოთხოვნილი უძრავი ქონების საკადასტრო მონაცემთა იდენტურობის დადგენა, არ მოუხდენია მოსარჩელის საკუთრებად რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების სახელმწიფოს საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებთან შედარება. სასამართლომ სარჩელის დაკმაყოფილებისას გამოიყენა ზედდების ამსახველი სიტუაციური ნახაზი, რაც მიწის იდენტურობის დასადაგენად საკმარის მტკიცებულებას არ წარმოადგენს.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ზესტაფონის რაიონულმა სასამართლომ ხელახალი განხილვისას მიღებული 2010 წლის 18 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ დააკმაყოფილა შპს „ო----ს“ სარჩელი. კერძოდ, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი:

- საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზირების ზესტაფონის რაიონის ტერიტორიული ორგანოს 2007 წლის 31 ივლისის №-- მიმართვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის №8----- გადაწყვეტილებით დადგენილი ზედდების ნაწილში;
- საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2011 წლის 20 აპრილის №0----- მიმართვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის №8----- გადაწყვეტილებით დადგენილი ზედდების ნაწილში;
- საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2011 წლის 25 ივლისის №0----- მიმართვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის №8----- გადაწყვეტილებით დადგენილი ზედდების ნაწილში;
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 12 აპრილის №8-----03 გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის №8----- გადაწყვეტილებით დადგენილი ზედდების ნაწილში;
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 28 აპრილის №8-----03 გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის №8-----

გადაწყვეტილებით დადგენილი ზედდების ნაწილში;

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 29 ივლისის №8-----03 გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის №8----- გადაწყვეტილებით დადგენილი ზედდების ნაწილში;

შპს „ო----ს“ სარჩელი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ, გ---- გ-----ის 2016 წლის 08 იანვრის განცხადებით მოთხოვნილ მონაცემთა დაზუსტების ნაწილში, _ არ დაკმაყოფილდა;

ამავე გადაწყვეტილებით დაევალა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა სათანადოდ გამოკვლევისა და შეფასების საფუძველზე გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 01 (ერთი) თვის ვადაში გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;

მოპასუხეებს მოსარჩელის შპს „ო----ს“ სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისრათ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის ნაწილის 50 ლარის ანაზღაურება;

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ დაადგინა, რომ 2003 წლის 02 ოქტომბრის №1---- სანოტარო აქტისა და 2003 წლის 07 ოქტომბრის №3-- საკუთრების მოწმობის საფუძველზე შპს „ო----ს“ სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაში გატარდა უძრავი ქონება ს/კ. 3----- -- დაუზუსტებელი ფართობი 0.25 ჰექტარი.

2016 წლის 08 იანვარს შპს „ო----ს“ დირექტორმა, გ---- გ-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულ მონაცემთა დაზუსტება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთების საკადასტრო მონაცემებს (ს/კ. 3-----; 3----- და 3-----) შორის არსებული ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდების არსებობის მოტივით.

მიწის ნაკვეთი ს/კ. 3----- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 28 აპრილის N8-----03 გადაწყვეტილებით საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2011 წლის 20 აპრილის N0----- მომართვის საფუძველზე დარეგისტრირდა სახელმწიფო საკუთრებად. ამჟამად, მესაკუთრეს წარმოადგენს შპს „ა-----ი“ სსიპ „საწარმოთა მართვის სააგენტოს“ 2011 წლის 15 ივლისის N 1----- ბრძანების და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 26 ივლისის N8-----03 გადაწყვეტილების საფუძველზე.

მიწის ნაკვეთები ს/კ. 3----- და ს/კ. 3----- წარმოიშვა N3----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის გამიჯვნის შედეგად, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2011 წლის 25 ივლისის N0----- მომართვის საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში, ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 29 ივლისის N8-----03 გადაწყვეტილებით.

მიწის ნაკვეთი ს/კ. 3----- 2011 წლის 12 ოქტომბერს №8----- სარეგისტრაციო განაცხადით, დარეგისტრირდა შპს „ა-----ზე“ სსიპ „საწარმოთა მართვის სააგენტოს“ 2011 წლის 11 ოქტომბრის №1----- ბრძანების საფუძველზე. ამჟამად, მესაკუთრეს წარმოადგენს შპს „ა-----ი“ აიპ ს-----ის 2013 წლის 03 აპრილის №1----- გადაწყვეტილების და ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 22 აპრილის №8-----03 გადაწყვეტილების საფუძველზე.

მიწის ნაკვეთი ს/კ. 3----- წარმოიშვა №3----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის დაყოფის საფუძველზე. პირველადი რეგისტრაცია განხორციელდა 2010 წლის 12 აპრილს №3----- სარეგისტრაციო განაცხადით, უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენდა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ზესტაფონის რაიონის ტერიტორიული ორგანოს 2007 წლის 31 ივლისის №-- მომართვა.

მიწის ნაკვეთი ს/კ. 3----- წარმოიშვა №3----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის დაყოფის საფუძველზე. 2010 წლის 08 აპრილს უძრავ ნივთზე სახელმწიფო უფლება დარეგისტრირდა №3----- სარეგისტრაციო განაცხადით, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2007 წლის 31 ივლისის №-- მიმართვის საფუძველზე (იგივე სარეგისტრაციო განაცხადი და საფუძველი რაც ს/კ 3-----).

2010 წლის 01 აპრილს საქართველო ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს წარმომადგენელმა გ-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო საკუთრების რეგისტრაცია ფართობის დაყოფა დაზუსტებით, უძრავი ნივთის მდებარე - ზესტაფონი, ს-----ის ქუჩა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 12 აპრილის №8-----03 გადაწყვეტილებით გ-----ის განცხადება რეგისტრაციის შესახებ დაკმაყოფილდა. დარეგისტრირდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ს/კ. 3-----, დაზუსტებული ფართობი - 24937კვ.მ, ნაკვეთის წინა ნომერი 3-----, მესაკუთრეა სახელმწიფო. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია: საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ზესტაფონის რაიონის ტერიტორიული ორგანოს №-- მიმართვა, დამოწმებული 31.07.2011წ.

2011 წლის 08 ივლისს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და მოითხოვა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. უძრავი ნივთის მისამართია - ზესტაფონი, ს-----ის ქუჩა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 14 ივლისის №8-----03 გადაწყვეტილებით საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს განცხადება რეგისტრაციის შესახებ დაკმაყოფილდა. დარეგისტრირდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ს/კ. 3-----, დაზუსტებული ფართობი - 24937კვ.მ., ნაკვეთების წინა ნომერი 3-----, მესაკუთრეა სახელმწიფო. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია: საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ზესტაფონის რაიონის ტერიტორიული ორგანოს №-- მომართვა, დამოწმებული 31.07.2011წ.; (ს.ფ.39. ტ.1).

2011 წლის 26 ივლისს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და მოითხოვა უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე.

უძრავი ნივთის მისამართია - ზესტაფონი, ს-----ის ქუჩა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 29 ივლისის №8-----03 გადაწყვეტილებით საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს განცხადება რეგისტრაციის შესახებ დაკმაყოფილდა. დარეგისტრირდა, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ს/კ. 3-----, დაზუსტებული ფართობი - 14225 კვ.მ., მესაკუთრე სახელმწიფო. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიმართვა №0----- დამოწმების თარიღი 25.07.2011 წ. და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ზესტაფონის რაიონის ტერიტორიული ორგანოს №-- მიმართვა, დამოწმებული 31.07.2011წ.

ამავე გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ს/კ. 3-----, დაზუსტებული ფართობი - 274 კვ.მ., მესაკუთრე სახელმწიფო. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს №0----- მიმართვა დამოწმების თარიღი 25.07.2011 წ. და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ზესტაფონის რაიონის ტერიტორიული ორგანოს №-- მიმართვა, დამოწმებული 31.07.2011წ.

2011 წლის 21 ივლისს შპს „ა-----მა“ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ზესტაფონში, ს-----ის ქუჩაზე მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 26 ივლისის №8-----03 გადაწყვეტილების საფუძველზე შპს „ა-----ის“ განცხადება, რეგისტრაციის შესახებ დაკმაყოფილდა. დარეგისტრირდა, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ს/კ. 3-----, დაზუსტებული ფართობი - 191 კვ.მ., მესაკუთრე შპს „ა-----ი“. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია სსიპ „საწარმოთა მართვის სააგენტოს №1-- ---- ბრძანება, დამოწმებული 15.07.2011წ.

2011 წლის 12 ოქტომბერს შპს „ა-----მა“ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა იურიდიული პირის საწესდებო კაპიტალში შეტანის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე. უძრავი ნივთის მისამართია - ზესტაფონი, ს-----ის ქუჩა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 19 ოქტომბრის №8-----03 გადაწყვეტილებით შპს „ა-----ის“ განცხადება რეგისტრაციის შესახებ დაკმაყოფილდა. დარეგისტრირდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ს/კ. 3-----, დაზუსტებული ფართობი - 14225კვ.მ., ნაკვეთების წინა ნომერი 3-----, მესაკუთრეა შპს „ა-----ი“. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია: სსიპ „საწარმოთა მართვის სააგენტოს №1----- ბრძანება, დამოწმებული 11.10.2011წ..

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 12.07.2016 წლის №5----- ექსპერტიზის დასკვნით დადგენილია, რომ მიწის ნაკვეთის (სარეგისტრაციო ზონა: ზესტაფონი, კ-----, სექტორი პერიფერიული ზონა, კოდი 10, კვარტალი №01, მისამართი ქ.ზესტაფონი, ს-----ის ქუჩა, მესაკუთრე შპს „ო----“) სარეგისტრაციო მოწმობაში (გაცემული 07 ოქტომბერს 2003წ განაცხადის რეგისტრაციის N3-- -) ასახული საკადასტრო გეგმა და 2003 წლის 07 ოქტომბრის საკადასტრო გეგმაზე არსებული მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია და ფართობი, ძირითადად შეესაბამება შპს „მ-----ის“ მიერ 2016 წლის 08 იანვარს შედგენილ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით

ნახაზზე არსებულ შესაბამის მონაცემებს. მიწის ნაკვეთის ზუსტი მდებარეობის განსაზღვრა მიწის სარეგისტრაციო მოწმობისა და წარმოდგენილი საკადასტრო გეგმის საფუძველზე ტექნიკურად შეუძლებელია, ასევე აღნიშნულიდან გამომდინარე ტექნიკურად შეუძლებელია მისი შედარება შპს „მ-----ის“ მიერ 2016 წლის 08 იანვარს შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზზე არსებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობასთან.

N3----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმაზე „დ-დან“ „ე-მდე“ საზღვრის მონაკვეთის მომიჯნავედ დაფიქსირებულია შპს „ო----ს“ და სასადილოს მიწის ნაკვეთები.

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 13.07.2018 წლის №5----- ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ექსპერტიზის მიერ ს.კ. N3----- მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობის მდებარეობის მიხედვით განსაზღვრული, შპს „ო----ს“ საკუთრებაში არსებული ს.კ. N3----- 0.25 ჰა მიწის ნაკვეთის სავარაუდო მდებარეობა მოცემულია დანართებში N1 და N2.

ექსპერტიზისათვის წარმოდგენილ დოკუმენტაციაში არ არის ნაჩვენები კოორდინატები ან ს/კ. 3----- მიწის ნაკვეთის საზღვრების მიბმა განჩინებაში მითითებულ შენობასთან. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ს/კ. 3----- მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობის მიხედვით, პროექტში მითითებული 0.25 ჰა მიწის ნაკვეთის ზუსტი მდებარეობის განსაზღვრა ტექნიკურად შეუძლებელია.

რაიონულ სასამართლოს სხდომაზე გამოკითხულმა ექსპერტმა გ-----ემ სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 13.07.2018 წლის №5----- ექსპერტიზის დასკვნის ირგვლივ განმარტა, რომ შპს „ო----ს“ საკუთრებაში არსებული ს/კ. 3----- 0.25 ჰა. მიწის ნაკვეთის სავარაუდო მდებარეობა მოცემულია დანართებში N1 და N2-ში, არხის, შენობის, ცისტერნების მდებარეობის მიხედვით, რაც მოცემულია გეგმაზე. ნაკვეთის ადგილმდებარეობა შეიძლება მერყეობდეს ხუთ მეტრიანი ცდომილებით.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ აღნიშნა, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის, საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობებს განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონი და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქცია“. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტის მიხედვით, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილებების შეტანის, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა

შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით, ხოლო ამავე მუხლის „კ“ პუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამავე კანონის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიაჩნია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ 07.10.2003 წ. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონების - მდებარე ზესტაფონი ს-----ის ქუჩა (ს/კ. 3-----) - მესაკუთრედ რეგისტრირებულია შპს „ო----“. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილებაზე (საქმე №ბს-585-572(კ4-14)), სადაც სასამართლომ განმარტა, რომ 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 შემდგომში 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. 311-ე 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.

სასამართლოს განმარტებით, 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.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებით, „საქართველოში უფლებათა რეგისტრაცია დამფუძნებელი ეფექტის პრინციპს ემყარება, რაც გულისხმობს, რომ საკუთრების უფლების გადაცემა ან ხელშეკრულებით რეალური უფლების წარმოშობა დასრულდება მხოლოდ რეგისტრაციის შემდგომ. რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი. საჯარო რეესტრს გააჩნია სამართლებრივი გარანტიის ფუნქცია, კერძოდ, მესაკუთრეს, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით დაცული აქვს თავისი საკუთრება სხვისი ხელყოფისაგან, ხოლო შემდგომი, თავის მხრივ, ენდობა საჯარო რეესტრის ჩანაწერს.

რეგისტრაციის ეფექტიდან გამომდინარეობს „წინააღმდეგ მოქმედების პრინციპი“, რომლის მიხედვით, უფრო ადრე წარმოშობილ საკუთრების უფლებას აქვს უპირატესობა მომდევნოსთან შედარებით. საჯაროობის მიზნიდან გამომდინარე, პირი რომელიც მიაღწევს ამ პრინციპს რეგისტრაციით, უპირატესობა ენიჭება მასთან შედარებით, ვინც არ დაარეგისტრირა უფლება. დროის მიხედვით, პირველად რეგისტრირებულ უფლებას აქვს უპირატესობა. უფლების რეგისტრაციის დრო დგინდება რეესტრის მონაცემების მიხედვით.

ურთიერთდაპირისპირებული ჩანაწერების არსებობასთან მიმართებით უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას. ამავე დროს რეესტრის ჩანაწერთა კონკურენციისას რეესტრის სანდოობა ვერ იმოქმედებს“.

ამდენად, რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ საფუძველს არის მოკლებული შპს „ო---ს“ საკუთრებაში მყოფი მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია. მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის 23-ე მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტურობა წარმოადგენს. ვინაიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამორიცხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, მარეგისტრირებელი ორგანო ასეთ შემთხვევაში უნდა იღებდეს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ. ამდენად, ხსენებული ნორმის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელზე ნაკვეთის რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, შეედარებია სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია საარქივო ცნობასთან - ქალაქში შესრულებულ საკადასტრო მონაცემებთან თუ სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა ერთი ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა. გადამოწმების ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფრო მაღალი ხარისხით წარმოეშობა იმის გათვალისწინებითაც, რომ თავად მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის არის ცნობილი რეესტრში რეგისტრირებული ყველა მიწის ნაკვეთის ელექტრონული სისტემით აღურიცხაობის შესახებ. რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ სწრაფი რეგისტრაციის პრინციპის გატარება საფრთხეს არ უნდა უქმნიდეს სხვა სუბიექტების საკუთრების კონსტიტუციურ უფლებას. სადავო გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციულ ორგანოს არ გამოუკვლევია საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებები, კერძოდ შპს „ო---ს“ სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის არსებობის ფაქტი.

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილებაში (საქმე №ბს-367-363(კ-12)) განმარტა, რომ მიწა შეიძლება არსებობდეს საკუთრებაში, როგორც დაუზუსტებელი, ასევე დაუზუსტებელი მონაცემებით. კანონმდებლობა არ შეიცავს დაუზუსტებელი მონაცემებით მიწის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომრიცხავ დანაწესს. ამასთანავე, პირველად დაუზუსტებელ რეგისტრაციას არ აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნელობა, უმართებულოა მისი დაყვანა მხოლოდ ფაქტობრივ აღრიცხვამდე, რომელიც აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ იწვევს რაიმე სამართლებრივ შედეგს. სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია, სარეგისტრაციო აღრიცხვის ოფიციალობა უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრით. სარეგისტრაციო პროცედურას

შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა, რომელიც ადასტურებს იურიდიული ფაქტების კანონიერებას. რეგისტრაციას პრეიუდიციული მნიშვნელობა აქვს, ის არის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების რეალიზაციის პირობა, რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას, სახელმწიფო რეგისტრაცია მოწოდებულია მთლიანობაში სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა განამტკიცოს, ის არის ტიტულის, პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა.

საკასაციო სასამართლომ ასევე განმარტა, რომ გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემის შეცვლა ტექნიკური საკითხია და მას არ უნდა ეწირებოდეს რეესტრში ასახული უფლებები, რეგისტრაციის ახალი სისტემის დანიშნულება სანივთო უფლებების უკეთესი დაცვაა და არა საკუთრების უფლების შეზღუდვა. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება შედეგად არ უნდა იწვევდეს ფორმალურ-სამართლებრივი პროცედურების შესრულებით მესაკუთრეზე უკვე რეგისტრირებული ნაკვეთის მესამე პირის მიერ დაუფლებას, არ უნდა ხელყოფდეს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას, მანამდე წარმოებული რეგისტრაციების იურიდიული ძალის დაკარგვას, მარეგისტრირებული ორგანოს, როგორც სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საჯარო წესრიგის გარანტის დანიშნულების შეცვლას.

სასამართლო ხაზს უსვამს იმ გარემოებას, რომ შპს „ო---ს“ სახელზე 2003 წელს უძრავი ქონების რეგისტრაცია და იგივე ქონების, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელზე 2011 წელს რეგისტრაცია განხორციელდა ერთიდაიგივე გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში, რაც ნათელყოფს იმ გარემოებას, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სადავო რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება მიღებული იქნა საქმის გარემოებათა გამოკვლევისა და სათანადო შეფასების გარეშე.

სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხე საჯარო რეესტრის ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის წარმომადგენლის პოზიცია სარჩელის ხანდაზმულობასთან დაკავშირებით და განმარტა, რომ საქართველოს სამოქალაქო 129-ე მუხლის შესაბამისად, სახელშეკრულებო მოთხოვნების ხანდაზმულობის ვადა შეადგენს სამ წელს, ხოლო უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნებისა - ექვს წელს. შესაბამისად, ვინაიდან დავა ეხება უძრავი ნივთის საკუთრებას, მასზე უნდა გავრცელდეს ხანდაზმულობის ექვსწლიანი ვადა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. მოცემულ შემთხვევაში სარეგისტრაციო სამსახურს საქმის გარემოებათა სრულყოფილად გამოკვლევის უფლებას ასევე ანიჭებს საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტი, რომლის თანახმადაც, მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

განსახილველ შემთხვევაში სადავო რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში განხორციელდა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2011 წლის 20 აპრილის №0----- და 2011 წლის 25 ივლისის №0----- მიმართვების, ასევე საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ზესტაფონის რაიონის ტერიტორიული ორგანოს 2007 წლის 31 ივლისის №-- მიმართვის საფუძველზე. მოსარჩელის სამართლებრივ ინტერესს რეგისტრაციის ბათილობასთან ერთად ბუნებრივია შეადგენს იმ საფუძვლის მოსპობა, რომელიც ქმნის ქონების რეგისტრაციის ერთდერთ სამართლებრივ პირობას და რომლითაც მოსარჩელის მოსაზრებით შეიღაზა მისი, როგორც მესაკუთრის, უფლება. მოცემულ შემთხვევაში გადაწყვეტილების მიღება (მიმართვის წარდგენა) - ქონების სახელმწიფოს საკუთრებად აღრიცხვის თაობაზე, საჭიროებდა საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევას. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ჰქონდა შესაძლებლობა გაერკვია დაინტერესებული პირის ვინაობა, რომლის სამართლებრივი მდგომარეობაც გაუარესდებოდა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემით. აღნიშნული შესაძლებელი იყო, როგორც საჯარო რეესტრში დაცული ინფორმაციით, აგრეთვე ადგილის დათვალიერებით, მეზობლების გამოკითხვით მიღებული ინფორმაციების შესწავლით. მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს სახელზე პირველადი რეგისტრაციის დოკუმენტებში ნაკვეთის საკადასტრო გეგმაზე დ-დან ე-მდე საზღვრის მონაკვეთის მომიჯნავედ დაფიქსირებულია შპს „ო----ს“ საკუთრება. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ სადავო უძრავი ქონების განკარგვის მიზნით წარდგენილ იქნა მიმართვა სარეგისტრაციო სამსახურში, რითაც გაუარესდა შპს „ო----ს“ სამართლებრივი მდგომარეობა. ამდენად, სზაკ-ის 95-ე მუხლის თანახმად, შპს „ო----ს“ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩაბმის უზრუნველყოფის ვალდებულება ეკისრებოდა ადმინისტრაციულ ორგანოს. სამინისტროს ჰქონდა შესაძლებლობა და ვალდებულება გაერკვია დაინტერესებული პირის ვინაობა, რომლის სამართლებრივი მდგომარეობაც გაუარესდებოდა მიმართვის შედეგად. სზაკ-ის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციული წარმოებისას დაცული არ იქნა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით. ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.

სასამართლომ განმარტა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთებზე მოსარჩელის უფლების დამდგენი დოკუმენტები, 2003 წელს განხორციელებული რეგისტრაცია და მის მიერ სადავო ფართობის ფაქტიური ფლობა იძლეოდა საფუძველს იმისათვის, რომ საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურს და ასევე საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მოეხდინათ სადავო მიწის ნაკვეთების იდენტიფიცირება და დაედგინათ მათი ზედდება მოსარჩელის საკუთრებაში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან; აღნიშნულთან დაკავშირებით მნიშვნელოვანია ის უდავო ფაქტობრივი გარემოება, რომ მოსარჩელე რეალურად უწყვეტად ახორციელებს მის საკუთრებაში არსებული სადავო ნაკვეთის ფლობას და სარგებლობას ასევე მასზე განთავსებული ნაგებობით სარგებლობას, რაც კიდევ უფრო მეტ შესაძლებლობას იძლეოდა მიწის ნაკვეთის იდენტიფიცირებისათვის.

რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ ზემოთ აღნიშნული გარემოებების გამოკვლევას არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა საქმეზე კანონიერი გადაწყვეტილების მიღებისათვის. საქართველოს ასკ-ის 32.4 მუხლის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევის და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს იმ შემთხვევაში, თუ არსებობს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ სახეზე იყო საქართველოს ასკ-ის 32.4 მუხლით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების და შეფასების გარეშე ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემის შემთხვევა, რის გამოც რაიონულმა სასამართლომ სარჩელი ნაწილობრივ დააკმაყოფილა. კერძოდ ბათილად ცნო სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები და ადმინისტრაციულ ორგანოს დაავალა საქმის გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე ახალი აქტის გამოცემა. იმის გათვალისწინებით, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის სადავო გადაწყვეტილებები ნაკვეთის სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციის შესახებ მიღებულია საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიმართვების საფუძველზე და ორივე ადმინისტრაციული ორგანოს - რეგისტრაციის სამსახურის და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს აქტები დავის საგანს შეადგენს, ამასთანავე რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება შესაძლებელია რეგისტრაციის შესახებ მიმართვის საფუძველზე, ხოლო 2012 წლის სექტემბრიდან, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის მე-6 პუნქტისა და „საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს დებულების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 17 სექტემბრის №391 დადგენილებით დამტკიცებული დებულების მე-3 მუხლის შესაბამისად სახელმწიფო ქონების მართვასა და განკარგვას ახორციელებს სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო. შესაბამისად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების რეგისტრაციისა და მასში ცვლილების შეტანის უფლებამოსილება გააჩნია სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს. აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქართველოს ასკ-ის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე, აქტის გამოცემა უნდა დაევალოს სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს. სასამართლომ მიუთითა, რომ სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის სარეგისტრაციო სამსახურისადმი ახალი მიმართვის შედგენამდე, უნდა ჩაატაროს ადმინისტრაციული წარმოება, ჩართოს ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირი, მისცეს მათ აზრის გამოთქმის საშუალება და საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევის შედეგად მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

საქმის მასალებით დადასტურებულია, რომ უძრავი ქონების, მდებარე ზესტაფონი, ს-----ის ქუჩა (ს/კ 3-----) - მესაკუთრედ რეგისტრირებულია შპს „ო----“. იმის გათვალისწინებით, რომ შპს „ო----ს“ სახელზე დაუზუსტებელი რეგისტრაცია განხორციელდა 07.10.2003 წელს, ქრონოლოგიურად უფლების რეგისტრაცია პირველად

განხორციელა შპს „ო----ა“. რაც შეეხება მოსარჩელის სახელზე განხორციელებული პირველადი დაუზუსტებელი რეგისტრაციისა და ცვლილების რეგისტრაციის მიზნით მოთხოვნილი ქონების მონაცემთა იდენტიფიკაციის საკითხს, ჯერ კიდევ 2016 წლის 12 ივლისის სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს №5----- ექსპერტიზის დასკვნით დადგენილია, რომ მიწის ნაკვეთის (სარეგისტრაციო ზონა: ზესტაფონი, კ-----, სექტორი პერიფერიული ზონა, კოდი 10, კვარტალი №01, მისამართი ქ.ზესტაფონი, ს-----ის ქუჩა, მესაკუთრე შპს „ო----“) სარეგისტრაციო მოწმობაში (გაცემული 07 ოქტომბერს 2003წ. განაცხადის რეგისტრაციის N3-- -) ასახული საკადასტრო გეგმა და 2003 წლის 07 ოქტომბრის საკადასტრო გეგმაზე არსებული მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია და ფართობი, ძირითადად შეესაბამება შპს „მ-----ის“ მიერ 2016 წლის 08 იანვარს შედგენილ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზზე არსებულ შესაბამის მონაცემებს. მიწის ნაკვეთის ზუსტი მდებარეობის განსაზღვრა მიწის სარეგისტრაციო მოწმობისა და წარმოდგენილი საკადასტრო გეგმის საფუძველზე ტექნიკურად შეუძლებელია, ასევე აღნიშნულიდან გამომდინარე ტექნიკურად შეუძლებელია მისი შედარება შპს „მ-----ის“ მიერ 2016 წლის 08 იანვარს შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზზე არსებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობასთან. ანუ სარეგისტრაციო მოწმობაში ასახული საკადასტრო გეგმა და 2003 წლის 07 ოქტომბრის საკადასტრო გეგმაზე არსებული მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია და ფართობი, ძირითადად შეესაბამება შპს „მ-----“-ის მიერ 2016 წლის 08 იანვარს შედგენილ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზზე არსებულ შესაბამის მონაცემებს. შესაბამისად დასადგენია თუ სად მდებარეობს ეს მიწის ნაკვეთი.

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 13.07.2018 წლის №5----- ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად ექსპერტიზის მიერ, ს/კ.3----- მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობის მდებარეობის მიხედვით განსაზღვრული, შპს „ო----ს“ საკუთრებაში არსებული ს/კ. 3----- 0.25 ჰა. მიწის ნაკვეთის სავარაუდო მდებარეობა მოცემულია დანართებში N1 და N2. ექსპერტიზისათვის წარმოდგენილ დოკუმენტაციაში არ არის ნაჩვენები კოორდინატები ან ს/კ. 3----- მიწის ნაკვეთის საზღვრების მიბმა განჩინებაში მითითებულ შენობასთან. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ს/კ. 3----- მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობის მიხედვით, პროექტში მითითებული 0.25 ჰა მიწის ნაკვეთის ზუსტი მდებარეობის განსაზღვრა ტექნიკურად შეუძლებელია.

რაც შეეხება ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობის განსაზღვრას ერთიან კოორდინატთა სისტემაში, ექსპერტმა რაიონულ სასამართლოში სხდომაზე განმარტა, რომ სადავო ნაკვეთი მდებარეობს დანართ N1-ში და დანართ N2-ში განსაზღვრულ ტერიტორიაზე, მაგრამ ვინაიდან არ არსებობს მყარი წერტილები, რაც მისი ზუსტი ადგილმდებარეობის განსაზღვრას გახდიდა შესაძლებელს, ნაკვეთი მდებარეობს იმ საზღვრებში (არხის, შენობის, ცისტერნების მდებარეობის მიხედვით), რაც მოცემულია დანართებში ხუთ მეტრიანი ცდომილებით. აღნიშნულიდან გამომდინარე, იმ რეალობის გათვალისწინებით, რა საზღვრებშიც მდებარეობს შპს „ო----ს“ ნაკვეთი არ არის თავისუფალი მიწა რაც ნიშნავს იმას, რომ სახელმწიფოს მიერ განხორციელდა შპს „ო----ს“ ქონების რეგისტრაცია სახელმწიფო საკუთრებად.

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.

სასამართლომ განმარტა, რომ საკუთრების უფლება ცალსახად აღიარებულია „ადამიანის

უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციითა“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის პირველი 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.

სასამართლომ მიუთითა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად ცხადდება თუ ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, მოცემულ შემთხვევაში სამინისტროს მიმართვები. სზაკ-ის 60¹ მუხლის თანახმად ბათილია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. რეგისტრაციის საფუძვლის გაუქმების შემთხვევაში რეგისტრაციის ბათილად ცნობის მოთხოვნის უფლება გამომდინარეობს აგრეთვე 32.3 მუხლების შინაარსიდან. რეგისტრაციის საფუძვლის ბათილად ცნობა, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 26-ე მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, ქმნის რეგისტრაციის ბათილად ცნობის მოთხოვნის საფუძველს.

3. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 10 ოქტომბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონულმა ოფისმა და შპს „ო----ა“.

აპელანტი, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს განმარტებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უკანონო და დაუსაბუთებელია და იგი უნდა გაუქმდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

- საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2007 წლის 31 ივლისის N-- მიმართვის საფუძველზე, ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სახელმწიფოს საკუთრებად დარეგისტრირდა 24 937 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ. ზესტაფონი, ს-----ის ქუჩა. 2011 წლის 20 აპრილის N0----- მიმართვის საფუძველზე განხორციელდა რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების შეტანა, ხოლო 2011 წლის 25 ივლისის N0----- მიმართვის საფუძველზე ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებით ქ. ზესტაფონში, ს-----ის ქუჩაზე სახელმწიფო საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა 191 კვ.მ მიწის ნაკვეთი.

- საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო სადავო ქონებაზე სახელმწიფო საკუთრების რეგისტრაციის მიზნით, საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის მიმართვისას ახორციელებდა თავისი კანონიერი უფლების რეალიზაციას. სარეგისტრაციო წარმოების დროს ქონებაზე მესამე პირის უფლება არ იკვეთებოდა, შესაბამისად სამომავლოდ უფლების შესაძლო წარმოშობა ვერ გახდებოდა სახელმწიფოს მიერ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დამაბრკოლებელი გარემოება. ამასთან, ყველა სხვა სუბიექტისაგან განსხვავებით სახელმწიფოს თავისი უფლების რეგისტრაციისათვის სავალდებულოდ არ მოეთხოვება საკუთრების უფლების

დამადასტურებელი რაიმე დოკუმენტის წარდგენა, რადგან სახელმწიფოს თავიდანვე გააჩნია საკუთრების უფლება მიწაზე, გარდა კერძო საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ქონებისა.

- საკუთრება წარმოადგენს რეგისტრაციას დაქვემდებარებულ უფლებას, შესაბამისად, უძრავ ნივთზე საკუთრებითი ურთიერთობის ხასიათი ვლინდება საჯარო რეესტრიდან. სადავო უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის დროისათვის მასზე კერძო პირის საკუთრების უფლება კანონმდებლობით დადგენილი წესით არ ფიქსირდებოდა და მარეგისტრირებული ორგანოს მხრიდან რეგისტრაციის შემაფერხებელი გარემოებები გამოვლენილი არ ყოფილა. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელნი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.

მოცემულ შემთხვევაში დადგინდა, რომ სადავო უძრავი ნივთის სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირებისას მასზე კერძო პირების საკუთრების უფლება არ ვლინდებოდა. აღნიშნული გარემოება არ ყოფილა მითითებული უძრავი ქონების სახელმწიფო სახელზე რეგისტრაციისას უფლებამოსილი მარეგისტრირებული ორგანოს მხრიდან. ამდენად, სამინისტრო დაუსაბუთებლად და უსაფუძვლოდ მიიჩნევს სასამართლოს განმარტებას იმის თაობაზე, რომ სამინისტროს მიმართვის გამოცემისას არ მომხდარა ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან საქმის გარემოებების შეფასება და სრულყოფილი გამოკვლევა.

ასევე, მნიშვნელოვანია, რომ საქმეზე ჩატარებული სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ დასკვნით ცალსახად არ დასტურდება მოსარჩელისათვის გადაცემული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა და სრულიად უსაფუძვლოა, სახელმწიფო საკუთრების უფლების გაუქმება ზედდების ნაწილში. დავის ძირითადი ფაქტობრივი გარემოება - უძრავი ქონების იდენტიურობის დადგენა საქმეში არსებული მტკიცებულებებით არ დასტურდება. კერძოდ, ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე, ვერ დგინდება შპს „ო----ს“ სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების იდენტიურობა სახელმწიფო სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ქონებასთან.

აპელანტის განმარტებით, რაიონულმა სასამართლომ სათანადოდ ვერ შეაფასა ის გარემოება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის ნაწილი სახელმწიფო სახელზე რეგისტრაციის შემდგომ, დარეგისტრირდა მესამე პირებზე - შპს „ა-----ის“ და შპს „ა-----ის“ საკუთრებად, ხოლო სარეგისტრაციო გადაწყვეტილებები სასამართლომ ბათილად ცნო იმ პირობებში, როცა სადავოდ არ არის გამხდარი საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტები. შესაბამისად საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტები ძალაშია და არასწორია სასამართლოს მიერ მესამე პირებზე განხორციელებული რეგისტრაციის ბათილად ცნობა. მესამე პირთა დაცვის გარანტიები მოცემულია სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლში, რომელიც კიდევ ერთხელ ხაზს უსვამს საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციას, როგორც მესამე პირთა დაცვის საშუალებას, ამასთან, უშვებს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უფლებაში ხარვეზის შესაძლებლობას, თუმცა, მიუხედავად ამისა, იცავს ისეთ შემძენს, რომელიც ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია. შემძენის ინტერესების დაცვის გარანტიებს შეიცავს ასევე სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლი, რომლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე

უფლებას და ეს უფლება გამსხვიების სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა. სასამართლო გადაწყვეტილება უნდა იყოს საკმარისად არგუმენტირებული და უნდა იხილავდეს ყველა ასპექტს, რომელიც ამართლებს კონკრეტულ გადაწყვეტილებას, რათა აცილებულ იქნეს მართლმსაჯულების ფორმალური გამოყენება.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტს მიაჩნია, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიმართ უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს უარი უნდა ეთქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

აპელანტ, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის განმარტებით საქმეში არსებული მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2011 წლის 20 აპრილის N0----- მიმართვის საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 20 აპრილის N8-----03 გადაწყვეტილებით სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირდა 191 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (ს/კ. 3-----). ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთი სსიპ საწარმოთა მართვის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 15 ივლისის N1----- ბრძანებით შეტანილი იქნა შპს "ა-----ის" საწესდებო კაპიტალში, ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 21 ილისის N8-----03 გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა შპს „ა-----ის“ საკუთრებად. ზემოთაღნიშნული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები და საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილებები დღეის მდგომარეობითაც ძალაშია და მათ გაუქმებასთან დაკავშირებით დავა არ მიმდინარეობს. ამასთან, აღნიშნული აქტები მოცემულ დავაში არ წარმოადგენდნენ დავის საგანს, ისინი მოსარჩელე მხარეს სადაოდ არ გაუხდია. შესაბამისად, გაუგებარია სასამართლო გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი, რომლის აღსრულებაც ვერ განხორციელდება ვინაიდან ეკონომიკის სამინისტრო მოკლებულია უფლებამოსილებას იმსჯელოს კერძო სამართლის სუბიექტის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით. მოცემულ შემთხვევაში პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ შპს „ა-----სა“ და შპს „ა-----ისათვის“ გადაცემული მიწის ნაკვეთების ნაწილში მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოების მიმართ სასკ-ის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენებამ სამართლებრივი ჩიხი შექმნა გამომდინარე იქედან, რომ გაუგებარია რა სამართლებრივი აქტები უნდა გამოსცენ ამ ორგანოებმა იმ რეგისტრაციებთან დაკავშირებით, რომელთა სამართლებრივი საფუძვლები რიგ შემთხვევაში სამოქალაქო დავის საგანია, ხოლო რიგ შემთხვევაში ძალაშია ამ რეგისტრაციების საფუძვლად არსებული უფლების დამდგენი დოკუმენტები. ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სადავო მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის იდენტიფიკაციის დადგენის შემთხვევაშიც კი შეუძლებელია მისი საკუთრებაში რეგისტრაციის მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე აქტის გამოცემის დავალდებულება.

რაიონული სასამართლო დაეყრდნო ექსპერტიზის დასკვნას, რომელიც არ იძლეოდა სასამართლოს მიერ ამგვარი გადაწყვეტილების გამოტანის შესაძლებლობას. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის მიხედვით (13.07.2018), საუბარია სავარაუდო მდებარეობასა და ზუსტი მდებარეობის განსაზღვრის ტექნიკურად შეუძლებლობაზე. სასამართლოს არსებული დავის გადაწყვეტისას არ განხორციელებია მოსარჩელის საკუთრებად პირველადი

დაუზუსტებელი რეგისტრაციისა და ცვლილების რეგისტრაციის მიზნით მოთხოვნილი უძრავი ქონების საკადასტრო მონაცემების იდენტიფიკაციის დადგენა, რის შემდგომაც მას უნდა მოეხდინა მოსარჩელის საკუთრებად რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემების შედარება და იდენტიფიკაციის დადგენა. ამდენად აპელანტს მიაჩნია, რომ მოცემული საქმის განხილვისას სასამართლოს სრულყოფილად არ გამოუკვლევია საქმეში არსებული მასალები, სასამართლოს მიერ დადგენილად მიჩნეული გარემოებები არ არის დადასტურებული სათანადო მტკიცებულებებით. ხოლო დადასტურებულ მტკიცებულებებს არ მიეცა სათანადო შეფასება. ამდენად, არ არსებობდა შპს „ო----ს“ სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

აპელანტის განმარტებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არ უთითებს რაიმე ისეთ გარემოებაზე, რომელის გამოკვლევა და შეფასება სასამართლო წარმოებისას შეუძლებელი იყო, ამასთან ამგვარი გარემოების დადგენა და შეფასება მხოლოდ ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილებას წარმოადგენდა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო მიიჩნევს, რომ საქმის განხილვისას დადგენილი საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები საშუალებას აძლევდა სასამართლოს სადავო საკითხი არსებითად გადაეწყვიტა. ამდენად, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება მითითებულ ნაწილში ეწინააღმდეგება კანონს. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს №ბს-351-336 -(კ-09) გადაწყვეტილებით "ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4. მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილება სასამართლომ უნდა გამოიყენოს იმ ვითარებაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სადავო ადმინისტრაციული აქტების მატერიალური კანონიერების შეფასება, წინააღმდეგ შემთხვევაში ეს დავის არსებით გადაწყვეტაზე ანუ მართლმსაჯულების ფუნქციაზე უარის ტოლფასია. აღნიშნული პროცესუალური შესაძლებლობა გამოიყენება იმ შემთხვევაში, როცა ადმინისტრაციულ ორგანოს საერთოდ არ მოუხდენია ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა - შეფასება, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში კი შეუძლებელი ხდება მათი გამოკვლევა".

აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ საქმის განხილვისას უნდა მოიპოვოს მტკიცებულებები, სარწმუნოდ დაადგინოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, მისცეს მათ სამართლებრივი შეფასება და გამოიტანოს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. ამდენად, აპელანტი მხარე ფიქრობს, რომ მოცემული საქმის გარემოებები და ფაქტები, არ იძლეოდა საკითხის ამგვარი გადაწყვეტის საფუძველს. არ არსებობდა აქტების ბათილად ცნობის საფუძველები. მიაჩნია, რომ სახეზეა ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 10 ოქტომბრის გადაწყვეტილების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით დადგენილი გაუქმების საფუძველები. სადავო გადაწყვეტილება არ არის საკმარისად დასაბუთებული, სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, არასწორად განმარტა კანონი, არასწორი შეფასება მისცა საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს/ფაქტობრივ გარემოებებს, რასაც საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების გამოტანა მოჰყვა. აპელანტი ითხოვს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას და ახალი გადაწყვეტილებით შპს „ო----ს“ სარჩელის უარყოფას.

აპელანტ, შპს „ო----ს“ წარმომადგენლის განმარტებით, სასამართლომ ვერ დაასაბუთა თუ რატომ არ შეეძლო არსებითად გადაეწყვიტა მხარეთა შორის წამოჭრილი დავა. რეალურად სასამართლომ არსებითად გამოიკვლია ფაქტები და დაადგინა კიდევ სადავო

აქტების უკანონობა, თუმცა მიუხედავად ამისა აქტები მაინც ბათილად ცნო სადავო საკითხის გადაუწყვეტად, რაც შინაარსობრივად სასამართლოს მიერ მართლმსაჯულების განხორციელებაზე უარის თქმაა და მხოლოდ სამართალწარმოების გაჭიანურებას ემსახურება, რადგან ადმინისტრაციული ორგანოები, რომელთა გამოცემული აქტებიც ბათილად იქნა ცნობილი, ისედაც კანონიერად მიიჩნევენ გასაჩივრებულ აქტებს, რაზედაც უკვე დააფიქსირეს კიდევ თავიანთი პოზიცია შესაგებლებში და ზეპირად გამოხატულ პოზიციებში, რაც აპელანტ მხარეს არ უქმნის იმის მოლოდინს, რომ აღნიშნული ორგანოები შეცვლიან მათ მიერ უკვე მიღებულ გადაწყვეტილებებს. საქმეში საკმარისი მტკიცებულებებია წარმოდგენილი იმისთვის, რომ სადაო აქტების კანონიერების არსებითად შესწავლა შეძლოს სასამართლომ, მათ შორის ექსპერტიზის ორი დასკვნა და ექსპერტის ჩვენება, რომლითაც დასტურდება, რომ შპს „ო----ს“ საკუთრებად 2003 წელს რეგისტრირებული ნაკვეთის მდებარეობა ემთხვევა შპს „ო----ს“ მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსადმი წარდგენილ აზომვით ნახაზს და დასაშვებია არსებობდეს არაუმეტეს 5 მეტრიანი ცდომილება, რა დასკვნამდეც ექსპერტი მივიდა დაზუსტებული მონაცემების შემცველი ტოპოგრაფიული ნახაზის გამოკვლევის შედეგად, რაც (მიწის რეგისტრაციის შესახებ საქართველოს კანონის (მოქმედების პერიოდი - 14/11/1996 - 20/03/2006) მე-11 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, არის საკადასტრო რუკის მონაცემთა გაფართოების საშუალება. იმისათვის, რომ გაფართოვდეს ინფორმაცია, რომელსაც იძლევა კადასტრული რუკა, შესაძლებელია შედგეს გარკვეული უძრავი ქონების ტოპოგრაფიული გეგმა, რომლის არსებობა აღინიშნება სააღრიცხვო ბარათში და წარმოადგენს უფრო ფართო საკადასტრო მონაცემს ვიდრე საკადასტრო რუკა.

აპელანტის განმარტებით, ადმინისტრაციული ორგანოებისადმი საკითხის ხელახლა განხილვის დავალება არ არის მიზანშეწონილი, რადგან სადავო მიწის ნაკვეთი ეკუთვნის სამეწარმეო სუბიექტს, რომელიც საქმის გაჭიანურებით გამუდმებით ზარალდება და ვერ ახორციელებს დაგეგმილ სამშენებლო სამუშაოებს. მისი საკუთრების უფლება შეილახა ადმინისტრაციული ორგანოების უკანონო აქტებით. შესაბამისად, აპელანტი სააპელაციო სასამართლოს სთხოვს არსებითად იმსჯელოს აქტების კანონიერებაზე და გააუქმოს ისინი.

აპელანტის განმარტებით, ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ აქტები გამოსცა სათანადო შესწავლის გარეშე. სამინისტროს სათანადოდ რომ შეესწავლა საჯარო რეესტრში განხორციელებული ჩანაწერები, აუცილებლად დაადგენდა, რომ მის მიერ გამოცემულ აქტებზე თანდართული აზომვითი ნახაზები მოიცავდა უკვე კერძო საკუთრებაში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს. ასევე, საჯარო რეესტრის მიერ არ მოხდა საკითხის სათანადო შესწავლა, ისე განახორციელდა უკვე კერძო საკუთრებად რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. სამინისტროს მიმართვებზე თანდართული ნახაზების კონფიგურაცია და მდებარეობა იყო განსხვავებული 2007 წლის №-- მიმართვაზე თანდართული ნახაზისაგან. საჯარო რეესტრმა არ გადაამოწმა მანამდე უკვე რეგისტრირებული საკადასტრო მონაცემები, ისე დაარეგისტრირა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება უკვე რეგისტრირებულ ნაკვეთზე. შპს „ო----ს“ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები რეგისტრირებული იყო საჯარო რეესტრში, რაც იმას ნიშნავს, რომ როგორც სახელმწიფომ, ასევე საჯარო რეესტრმა და ნებისმიერმა სხვა პირმაც, ვინც შემდგომ მიიღო საკუთრების უფლება სადაო ნაკვეთებზე, იცოდნენ სხვა პირის საკუთრების უფლების შესახებ სადაო ნაკვეთებზე და შესაბამისად, საკითხის სრულყოფილად შესწავლის შემთხვევაში არ გამოსცემდნენ სადაო აქტებს. სასამართლოს აქვს სრული შესაძლებლობა არსებითად განიხილოს და უკანონოდ მიიჩნიოს გასაჩივრებული აქტები.

აპელანტი, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს განმარტებით, რაიონულმა სასამართლომ არასწორად შეაფასა საქმის გარემოებები და მართალია, გამოიყენა კანონი რომელიც უნდა გამოეყენებინა, თუმცა არასწორად განმარტა იგი, ამასთან, გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული.

აპელანტის განმარტებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ არის წარდგენილი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ფორმითა და წესით. ხოლო, ამავე პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ იძლევა ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის საგნისა და სუბიექტის ან/და საგნის მესაკუთრის ან მართლზომიერი მფლობელის იდენტიფიკაციის საშუალებას.

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ 2016 წლის 08 იანვარს შპს „ო----ს“ დირექტორმა განცხადებით მოითხოვა უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულ უფლებაში მონაცემთა დაზუსტება. ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 14 იანვრის N8-----03 სარეგისტრაციო გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავი ნივთების (ს/კ 2-----, ს/კ 3-----, ს/კ 3-----) საკადასტრო კოდებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. კერძოდ, განცხადებაზე თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების საზღვრებში, შესაბამისად, წარმოსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 15 თებერვლის N8-----04 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია. ამდენად, რეგისტრაცია დაბრკოლდა მოსარჩელის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზში მითითებული მონაცემების ზედდების გამო უკვე რეგისტრირებულ მონაცემებთან.

საქმეში არსებული მასალებით ასევე დადგენილია, რომ ქ.ზესტაფონში, ს-----ის ქუჩაზე მდებარე 24 937.00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი 2007 წლის 31 ივლისის N-- მიმართვის საფუძველზე დაზუსტებული მონაცემებით დარეგისტრირდა სახელმწიფო საკუთრებად 2007 წლის 02 აგვისტოს N3----- სარეგისტრაციო გადაწყვეტილებით და მიენიჭა ს/კ 21.10.33.049. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2011 წლის 25 ივლისის N0----- და 2011 წლის 20 აპრილის N0----- მიმართვების, საკადასტრო აზომვითი ნახაზის და ელ.ვერსიის შესაბამისად, განხორციელდა ზემოაღნიშნულ რეგისტრაციაში ცვლილება და მიწის ნაკვეთები დაყოფილი იქნა სხვადასხვა საკადასტრო ერთეულებად (ს/კ 3-----; ს/კ 3-----; ს/კ 3----- და 3-----) ასევე დაზუსტებული მონაცემებით.

აპელანტის განმარტებით, ელექტრონული ვერსიის გარეშე წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი ყველა შემთხვევაში მიიჩნევა დაუზუსტებლად და ის არ იძლევა უძრავი ნივთის სრული იდენტიფიკაციის საშუალებას. შესაბამისად, ელექტრონული ნახაზის შედარება არაელექტრონულ მონაცემებთან პრაქტიკულად შეუძლებელია. ციფრული ვერსია იქმნება მკაცრად განსაზღვრული ატრიბუტიკის აღნიშვნით, რომლებიც ტოპოლოგიის მოთხოვნებს უნდა აკმაყოფილებდეს. ასეთი ელემენტები კი ქალაქის ვერსიას არ გააჩნია. შესაბამისად, მათი იდენტიფიცირება უნდა განხორციელდეს შესაბამისი ექსპერტიზის დასკვნით. მართალია, ექსპერტიზის დასკვნის შესაბამისად, დადგენილია, რომ მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 3-----, მესაკუთრეა შპს "ო----" მიწის სარეგისტრაციო მოწმობაზე ასახული მიწის საკადასტრო გეგმისა და 2003 წლის 07 ოქტომბრის საკადასტრო ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთი და კონფიგურაცია და ფართობი, ძირითადად შეესაბამება შპს "მ-----"-ის მიერ 2016 წლის 08 თებერვალს შედგენილ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზზე არსებულ შესაბამის მონაცემებს, თუმცა სასამართლოს მიერ არ ყოფილა გამოკვლეული ის ფაქტი, რომ საქმეში არსებული ნახაზები წარმოადგენს მხარის მიერ შედგენილ ნახაზებს და მისი შედარება განხორციელდა მხოლოდ წარდგენილი ნახაზის შესაბამისად. აღნიშნულიდან გამომდინარე რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება არ შეიცავს მსჯელობას იმის თაობაზე, საქმეში არსებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და ელექტრონული ვერსია და სადავო რეგისტრაციით განხორციელებული მიწის ნაკვეთი ქმნიდა თუ არა მათი იდენტურობის თაობაზე დასკვნის გაკეთების შესაძლებლობას.

რაც შეეხება სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 13 ივლისის N5----- ექსპერტიზის დასკვნას, მასში აღნიშნულია, რომ ს/კ. N3----- მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობის მიხედვით, პროექტში მითითებული 0.25 ჰა მიწის ნაკვეთის ზუსტი მდებარეობის განსაზღვრა ტექნიკურად შეუძლებელია. აქედან გამომდინარე, ცხადია, რომ ვერც მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობის დადგენა მოხდა წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნით. გარდა ამისა, სასამართლომ მიუთითა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილ პრაქტიკაზე (უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 28 თებერვლის Nბს-367-363 (კ-120) გადაწყვეტილება), თუმცა საყურადღებოა, რომ საქართველოს უზენაეს სასამართლოს დადგენილი პრაქტიკა აქვს 2015 წლის 30 აპრილის Nბს-585-572 (4კ-14) განჩინებით, რომლითაც დაადგინა, რომ საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებებში ჩამოყალიბებული მსჯელობის (უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 28 თებერვლის Nბს-367-363 (კ-120) გადაწყვეტილება) კონკრეტულ დავათა მიმართ პირდაპირ მისადაგებით ფაქტობრივად იქმნება არსებული პრაქტიკის არასწორი ინტერპრეტაცია და არასწორი ანალიზის საფრთხე. ამასთან, საქმეში არსებული მასალებით დადგენილია, რომ საჯარო სამართლის იურიდიული პირის საწარმოთა მართვის სააგენტოს 2011 წლის 15 ივლისის N1----- ბრძანებით შპს "ა-----ის" კაპიტალში შევიდა ცვლილება, რომელთა საერთო ღირებულება განისაზღვრა შპს „ა-----ის“ 2011 წლის 07 ივლისის N3----- აუდიტორული დასკვნის შესაბამისად. აღნიშნული ბრძანების შესაბამისად, სხვადასხვა უძრავ ნივთებთან ერთად ასევე არის სადავოდ გამხდარი უძრავი ნივთი მდებარე - ზესტაფონი, ს-----ის ქუჩა. გარდა ამისა, სსიპ-საწარმოთა მართვის სააგენტოს 2011 წლის 11 ოქტომბრის N1----- ბრძანების საფუძველზე ქონების გარკვეული ნაწილი გადაეცა შპს „ა-----ს“. შესაბამისად, ცხადია, რომ უძრავი ნივთების სახელმწიფოდან კერძო სამართლის სუბიექტებისთვის გადაცემა მოხდა შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლების არსებობის პირობებში, რომელთა კანონიერება მხარეს სადავოდ არ გაუხდია. აქედან გამომდინარე, რეგისტრაციების ბათილობის მიუხედავად ეს აქტები ისევ ძალაში დარჩება.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ცალსახაა, რომ სასამართლომ არასწორად შეაფასა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები, არასწორად განმარტა კანონი, რაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველს წარმოადგენს.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო გამოცხადებული მხარეების მოსაზრებების მოსმენის, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრების საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ შპს „ო----ს“, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისისა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სააპელაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო პალატა მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ და შესაბამის მტკიცებულებებით დადასტურებულ შემდეგ გარემოებებზე:

2003 წლის 07 ოქტომბერს გაცემული №3-- საკუთრების მოწმობით ირკვევა, რომ ქ.ხესტაფონში, ს-----ის ქუჩაზე მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო მიწის მესაკუთრეა შპს „ო----“ (კ-----, პერიფერიული ზონა - 10, კვარტალი 01, ნაკვეთი №---) (ს.ფ. 13, ტ.1; ს.ფ. 55-56, ტ.4). 2003 წლის 07 ოქტომბრის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან ირკვევა, რომ ქ.ხესტაფონში, ს-----ის ქუჩაზე მდებარე ს/კ. 3----- არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების - 0.25. ჰა მიწის მესაკუთრეა შპს „ო----“. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია 2003 წლის 02 ოქტომბრის №1----- სანოტარო აქტი (ს.ფ. 15-16, ტ.1).

2016 წლის 08 იანვარს შპს „ო----ს“ დირექტორმა გ---- გ-----მ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ხესტაფონში, ს-----ის ქუჩა მდებარე უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულ მონაცემთა დაზუსტება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 14 იანვრის №8-----03 გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთების საკადასტრო მონაცემებს (ს/კ 3-----; 3----- და 3-----) შორის არსებული ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდების არსებობის მოტივით (ს.ფ.18-19, ტ-1). კერძოდ, განცხადებაზე თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების საზღვრებში, შესაბამისად, წარმოსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 15 თებერვლის N8-----04 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N 8-----03 (12.04.2010) გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა 01.04.2010წ N8----- სარეგისტრაციო განაცხადი და ზესტაფონში, ს-----ის ქუჩაზე მდებარე 24 937.00 კვ.მ. დაზუსტებული ფართობის მქონე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ნაკვეთის წინა ნომერი 3-----) დარეგისტრირდა სახელმწიფო საკუთრებად საკადასტრო კოდით - 3----- (რეგისტრაციის საფუძველი - საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ზესტაფონის რაიონის ტერიტორიული ორგანოს 31.07.2011 წლის N-- მიმართვა);

2011 წლის 26 ივლისს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს წარმომადგენელმა მიმართა მარეგისტრირებელ ორგანოს უძრავი ნივთის დაყოფის რეგისტრაციის მოთხოვნით საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს N0-----, 25.07.2011წ მიმართვისა და საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე (განაცხადი N8-----). რეგისტრაციის შესახებ N8-----03 (29.07.2011წ) გადაწყვეტილებით განცხადება დაკმაყოფილდა და სახელმწიფოს კუთვნილი მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 3----- დაიყო შემდეგ საკადასტრო ერთეულებად: 1) 3----- (ფართობი - 10 438.00 კვ.მ), 2) 3----- (ფართობი - 14 225.00 კვ.მ) და 3) 3----- (ფართობი - 274 კვ.მ.). თითოეული საკადასტრო ერთეული კვლავ სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირდა. აღნიშნულთაგან ორი - N3----- და N3----- მიწის ნაკვეთი ზედდებაშია შპს „ო----ს“ მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებთან.

მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 3----- (ნაკვეთის წინა ნომერი: 3-----, ფართობი - 14 225.00 კვ.მ.) სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრირებულია საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს N0-----, 25.07.2011 წ. მიმართვისა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ზესტაფონის რაიონის ტერიტორიული ორგანოს 31.07.2011 წლის N-- მიმართვის საფუძველზე.

მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 3-----, მოგვიანებით, შპს „ა-----ის“ 12.10.2011წ. N8----- განაცხადის საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 19.10.2011წ. N8-----03 გადაწყვეტილებით რეგისტრირებულია შპს „ა-----ის“ საკუთრებად. რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა სსიპ საწარმოთა მართვის სააგენტოს 11.10.2011წ N1----- ბრძანება. იგივე მიწის ნაკვეთი, მარეგისტრირებელი ორგანოს 22.04.2013წ. N8-----03 გადაწყვეტილებით, შპს „ა-----ის“ 02.04.2013წ. N1 და ა(ა)იპ ს-----ის 03.04.2013წ. N1----- გადაწყვეტილებების საფუძველზე რეგისტრირებულია შპს „ა-----ის“ საკუთრებად.

მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 3----- (წინა ნომერი 21.10.33.049) (ფართობი - 274 კვ.მ.) სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრირებულია საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს N0-----, 25.07.2011 წ. მიმართვისა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ზესტაფონის რაიონის ტერიტორიული ორგანოს 31.07.2011 წლის N-- მიმართვის საფუძველზე.

შპს „ო----ს“ სარეგისტრაციო განაცხადით მოთხოვნილი უფლების ობიექტთან ზედდებაშია ასევე მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 3----- (ფართობი 191.00 კვ.მ). აღნიშნული უძრავი ნივთი სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრირებულია საქართველოს ეკონომიკისა

და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 20.04.2011წ N0----- მიმართვის საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 28.04.2011წ. N8-----03 გადაწყვეტილებით. ხსენებული მიწის ნაკვეთი, შპს „ა-----ის“ განაცხადის საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 26.07.2011წ. N8-----03 გადაწყვეტილებით რეგისტრირებულია შპს „ა-----ის“ საკუთრებად სსიპ საწარმოთა მართვის სააგენტოს 15.07.2011წ. N1----- ბრძანების საფუძველზე.

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 12.07.2016 წლის №0----- ექსპერტიზის დასკვნით დადგენილია, რომ მიწის ნაკვეთის (სარეგისტრაციო ზონა: ზესტაფონი, კ-----, სექტორი პერიფერიული ზონა, კოდი 10, კვარტალი №01, მისამართი ქ.ზესტაფონი, ს-----ის ქუჩა, მესაკუთრე შპს „ო----“) სარეგისტრაციო მოწმობაში (გაცემული 07 ოქტომბერს 2003წ. განაცხადის რეგისტრაციის N3--) ასახული საკადასტრო გეგმა და 2003 წლის 07 ოქტომბრის საკადასტრო გეგმაზე არსებული მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია და ფართობი, ძირითადად შეესაბამება შპს „მ-----ის“ მიერ 2016 წლის 08 იანვარს შედგენილ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზზე არსებულ მონაცემებს...

ამავე დასკვნით ირკვევა, რომ 2011 წლის 25 ივლისის N0----- საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების მართვის პოლიტიკის დეპარტამენტის უფროსის მოადგილის, მირიან ჩაჩავას წერილზე თანდართული გამიჯვნის აზომვით ნახაზსა და მიწის საკადასტრო აზომვით ნახაზებზე, (რომელიც შედგენილია შპს ორენჯ ფილდის მიერ 2011წლის 30 მარტს ნაკვეთი 1 - ფართობი 14 224,6 კვ/მ ნაკვეთი-2 ფართობი 274 კვ/მ, ნაკვეთი-3 ფართობი 10 438 კვ/მ) არსებული მიწის ნაკვეთების კონფიგურაცია და ფართობი არ შეესაბამება - ს/კ N3----- მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმაზე (მომზადების თარიღი 02.08.2007წ. ფართობი 6,5ჰა, სარეგისტრაციო N3-----) ასევე 2007 წლის 5 ოქტომბრის N87 წერილზე თანდართული გენ. გეგმა და 2007 წლის 31 ივლისის N-- წერილზე თანდართულ გენ გეგმაზე არსებული მიწის ნაკვეთის შესაბამის მონაცემებს ზემოთ აღნიშნული მიწის ნაკვეთების ერთმანეთთან შედარება ტექნიკურად შეუძლებელია.

ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით ს/კ. 3----- მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმაზე დ-დან ე-მდე საზღვრის მონაკვეთის (აღმოსავლეთ მხარეს) დაფიქსირებულია შპს „ო----ს“ და სასადილოს მიწის ნაკვეთები, უნდა აღინიშნოს რომ ს/კ. 3----- და ს/კ. 3----- მიწის ნაკვეთების წინა ნომრად მითითებულია ს/კ. 3----- ამავე დროს ს/კ. 3-----, ს/კ. 3----- და ს/კ. 3----- მიწის ნაკვეთები წინა ნომრიდან მინიშნებულია ს/კ. 3----- აღნიშნულიდან გამომდინარე დღეის მდგომარეობით ს/კ. 3-----, ს/კ. 3----- და ს/კ. 3----- მიწის ნაკვეთების აღმოსავლეთით მდებარეობს შპს „ო----ს“ და სასადილოს მიწის ნაკვეთები, რომელთა ზუსტი მდებარეობის დადგენა წარმოდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე ტექნიკურად შეუძლებელია. ავზები (ცისტერნები) გათვალისწინებულია ექსპერტიზაზე წარმოდგენილ შპს „ი-----ის“ მიერ 2003 წლის 23 დეკემბერს შედგენილ, ქ.ზესტაფონის, ს-----ის ქუჩაზე შპს „ო----ს“ საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების კომპლექსის საპროექტო დოკუმენტაციაში, რომლის მიხედვითაც ავზები განლაგებულია მიწის ნაკვეთის ჩრდილო-აღმოსავლეთ ნაწილში, დამკვეთის მიერ მითითებული მიწის ნაკვეთის საზღვრების ზომები და მდებარეობა ძირითადად შეესაბამება და შპს „მ-----ის“ მიერ 2016 წლის 08 იანვარს შედგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე არსებული მიწის ნაკვეთის შესაბამის მონაცემებს, წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენს 2520 კვ/მ-ს, შპს „მ-----ის“ მიერ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენს 2498.1 კვ/მ-ს, ხოლო 2003 წლის 07

ოქტომბერს მომზადებულ ს/კ. 3----- მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის მოწმობაში და ამავე ნაკვეთის საკადასტრო რუკაზე მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენს 2500 კვ/მ-ს (0.25 ჰა). დამკვეთის მიერ მითითებული მიწის ნაკვეთი ახდენს გადაფარვას დღეისათვის საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, კერძოდ: - ს/კ. 3-----ზე (მფლობელი სახელმწიფო) გადაფარვის ოდენობა შეადგენს 58.57 კვ/მ-ს. (ს.ფ. 150-156, ტომი 2).

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 13.07.2018 წლის №0----- ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ექსპერტიზის მიერ ს/კ. N3----- --- მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობის მდებარეობის მიხედვით განსაზღვრული, შპს „ო----ს“ საკუთრებაში არსებული ს/კ. N3----- 0.25 ჰა მიწის ნაკვეთის სავარაუდო მდებარეობა მოცემულია დანართებში N1 და N2.

ექსპერტიზისათვის წარმოდგენილ დოკუმენტაციაში არ არის ნაჩვენები კოორდინატები ან ს/კ. 3----- მიწის ნაკვეთის საზღვრების მიბმა განჩინებაში მითითებულ შენობასთან. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ს/კ. 3----- მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობის მიხედვით, პროექტში მითითებული 0.25 ჰა მიწის ნაკვეთის ზუსტი მდებარეობის განსაზღვრა ტექნიკურად შეუძლებელია (ს.ფ. 94-102, ტ.4). რაიონული სასამართლოს სხდომაზე გამოკითხულმა ექსპერტმა გ-----ემ სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 13.07.2018 წლის №5----- ექსპერტიზის დასკვნის ირგვლივ განმარტა, რომ შპს „ო----ს“ საკუთრებაში არსებული ს/კ. 3----- 0,25 ჰა მიწის ნაკვეთის სავარაუდო მდებარეობა მოცემულია დანართებში N1 და N2-ში, არხის, შენობის, ცისტერნების მდებარეობის მიხედვით, რაც მოცემულია გეგმაზე. ნაკვეთის ადგილმდებარეობა შეიძლება მეტრიახი ცდომილებით.

წინამდებარე საქმეზე დავის საგანს წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების (N 8-----03 (12.04.2010), N8-----03 (28.04.2011წ.); N8-----03 (29.07.2011წ.) და რეგისტრაციის საფუძვლების (საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ზესტაფონის რაიონის ტერიტორიული ორგანოს 31.07.2011 წლის N--, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 20.04.2011წ N0----- და N0-----, 25.07.2011 წ. მიმართვების) ბათილად ცნობა შპს „ო----ს“ სარეგისტრაციო ობიექტთან ზედდების ნაწილში) და ასევე შპს „ო----ს“ მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის რეგისტრაციის განხორციელების დავალდებულება.

სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სასარჩელო მოთხოვნა სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის (N8-----03 (12.04.2010), N8-----03 (28.04.2011წ.); N8-----03 (29.07.2011წ.) გადაწყვეტილებების) ასევე აღნიშნული რეგისტრაციის საფუძვლის (საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ზესტაფონის რაიონის ტერიტორიული ორგანოს 31.07.2011 წლის N--, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 20.04.2011წ N0----- და N0-----, 25.07.2011 წ. მიმართვების) ნაწილობრივ ბათილად ცნობის შესახებ საფუძვლიანი და უნდა დაკმაყოფილდეს.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 1.1 მუხლით, ეს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობებს. მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტით,

"რეგისტრაცია" განმარტებულია როგორც ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების... მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. 11.1 მუხლის "ა" ქვეპუნქტით, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება საკუთრების უფლება. მე-2 მუხლის "ზ" ქვეპუნქტით, "დაინტერესებული პირი" განმარტებულია, როგორც ნებისმიერი ფიზიკური ან იურიდიული პირი, სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი ან ადმინისტრაციული ორგანო, რომლის კანონიერ ინტერესზე პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს სააგენტოს გადაწყვეტილება ან ქმედება. მე-8 მუხლის მიხედვით, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. მოხსენიებული კანონის 3.6 მუხლით, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელნი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

პალატა განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრი, როგორც საჯარო უფლებამოსილების განმახორციელებელი საჯარო დაწესებულება, ფუნქციურ-სამართლებრივი ნიშნით შექმნილ ადმინისტრაციულ ორგანოს წარმოადგენს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მის საქმიანობაზე სრულად ვრცელდება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის უმნიშვნელოვანესი პრინციპები, მათ შორის კანონიერების პრინციპი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიული სამსახური ვალდებულია მის კომპეტენციას მიკუთვნებულ საკითხზე გადაწყვეტილება მიიღოს "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის №4, 15.01.2010წ. ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქციისა და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნათა ზედმიწევნით დაცვით, რაც, პირველ რიგში, გამოიხატება სრულყოფილი სარეგისტრაციო წარმოების, როგორც კანონით განსაზღვრული ადმინისტრაციული წარმოების, წარმართვაში.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილებაში (საქმე №ბს-367-363(კ-12)) განმარტა, რომ მიწა შეიძლება არსებობდეს საკუთრებაში, როგორც დაუზუსტებელი, ასევე დაუზუსტებელი მონაცემებით. კანონმდებლობა არ შეიცავს დაუზუსტებელი მონაცემებით მიწის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომრიცხავ დანაწესს. ამასთანავე, პირველად დაუზუსტებელ რეგისტრაციას არ აქვს მხოლოდ

საცნობარო მნიშვნელობა, უმართებულოა მისი დაყვანა მხოლოდ ფაქტობრივ აღრიცხვამდე, რომელიც აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ იწვევს რაიმე სამართლებრივ შედეგს. სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია, სარეგისტრაციო აღრიცხვის ოფიციალობა უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრით. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა, რომელიც ადასტურებს იურიდიული ფაქტების კანონიერებას. რეგისტრაციას პრეიუდიციული მნიშვნელობა აქვს, ის არის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების რეალიზაციის პირობა, რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას, სახელმწიფო რეგისტრაცია მოწოდებულია მთლიანობაში სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა განამტკიცოს, ის არის ტიტულის, პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა. საკასაციო სასამართლომ ასევე განმარტა, რომ გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემის შეცვლა ტექნიკური საკითხია და მას არ უნდა ეწირებოდეს რეესტრში ასახული უფლებები, რეგისტრაციის ახალი სისტემის დანიშნულება სანივთო უფლებების უკეთესი დაცვაა და არა საკუთრების უფლების შეზღუდვა. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება შედეგად არ უნდა იწვევდეს ფორმალურ-სამართლებრივი პროცედურების შესრულებით მესაკუთრეზე უკვე რეგისტრირებული ნაკვეთის მესამე პირის მიერ დაუფლებას, არ უნდა ხელყოფდეს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას, მანამდე წარმოებული რეგისტრაციების იურიდიული ძალის დაკარგვას, მარეგისტრირებელი ორგანოს, როგორც სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საჯარო წესრიგის გარანტის დანიშნულების შეცვლას“...

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილით, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნათა საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. 95-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილებით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩააბას დაინტერესებული მხარე მისი მოთხოვნის საფუძველზე, ხოლო კანონით განსაზღვრულ შემთხვევაში ვალდებულია უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. 97-ე მუხლის პირველი ნაწილით, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: ა) გამოითხოვოს დოკუმენტები; ბ) შეაგროვოს ცნობები; გ) მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს; დ) დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი; ე) დანიშნოს ექსპერტიზა; ვ) გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები; ზ) მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს.

სარეგისტრაციო სამსახურმა შპს „ო---ს“ განცხადებაზე ისე შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება, რომ არ მოუხდენია სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსიის შედარება იმავე მესაკუთრის სასარგებლოდ თავდაპირველი რეგისტრაციისას წარმოდგენილ მონაცემებთან (ნახაზის ქალაქის ვერსიასთან). სამსახური შემოიფარგლა მხოლოდ წარდგენილი ელექტრონული ნახაზის მასთან დაცულ ელექტრონულ მონაცემებთან შედარებით, რითაც დაადგინა

სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მონაცემების ზედდება სამ საკადასტრო ერთეულთან - 3-----
-----; 3----- და 3----- (მესაკუთრეები: სახელმწიფო, შპს „ა-----ი“ და შპს „ა-----
-----ი“). საგულისხმოა, რომ დაინტერესებულ პირს რაიმე ახალი უფლების
რეგისტრაცია არ მოუთხოვია. იგი ითხოვდა უკვე რეგისტრირებული იმ ნივთის
მონაცემების დაზუსტებას, რომელიც საჯარო რეესტრში დადგენილი წესის შესაბამისად
რეგისტრირებული იყო 2003 წლიდან _ სახელმწიფოს უფლების რეგისტრაციამდე.

სააპელაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხე მხარის პოზიციას, რომ ვერ ხერხდება
დაზუსტებული და დაზუსტებული წესით განხორციელებული სარეგისტრაციო
მონაცემების ერთმანეთთან შედარება. ასეთი მსჯელობა კანონიერ საფუძველს
მოკლებულია. სარეგისტრაციო სამსახურს შეეძლო როგორც მოსარჩელე კომპანიის მიერ
დაზუსტებული მონაცემებით სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და დაზუსტებული
მონაცემებით მისივე სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების საკადასტრო
მონაცემების ერთმანეთთან შედარება, ისე სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციისას იმის
დადგენა, რომ სარეგისტრაციო ქონება უკვე რეგისტრირებული იყო საჯარო რეესტრში სხვა
პირის (შპს „ო----ს“) საკუთრებად, რაც გამორიცხავდა იმავე ქონებაზე სხვა ტრანზაქციის
განხორციელებას.

„მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის (რომელიც მოქმედებდა 2003 წლის
მდგომარეობით, როცა შპს „ო----ს“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა
საჯარო რეესტრში) 2.1 - 2.2 მუხლებით, მიწის მიმართ უფლებათა სახელმწიფო
რეგისტრაცია წარმოადგენდა საქართველოს მიწის კადასტრის შემადგენელ ნაწილს და
შეიცავდა აუცილებელ მონაცემებს მიწის ნაკვეთის და მასთან უძრავად დაკავშირებული
ქონების ობიექტების საზღვრების, რაოდენობრივ-თვისებრივი და სამართლებრივი
მდგომარეობის შესახებ და მის მიზანი იყო მიწის ნაკვეთის და მასთან უძრავად
დაკავშირებული ქონების მიმართ უფლებათა წარმოშობის, გადაცემის, შეზღუდვის ან
შეწყვეტის აღიარება და დადასტურება სახელმწიფოს მიერ. მიწის სახელმწიფო
რეგისტრაციისას ურთიერთობათა ერთ მხარეს წარმოადგენდა ამ ქონების მესაკუთრე ან ამ
ობიექტის მიმართ სხვა კანონიერი სანივთო უფლების მქონე ნებისმიერი პირი:
საქართველოს მოქალაქე, მოქალაქეობის არმქონე პირი ან უცხო ქვეყნის მოქალაქე,
საქართველოს და სხვა ქვეყნის იურიდიული პირი, საერთაშორისო ორგანიზაცია,
სახელმწიფო და ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანო, მეორე მხარეს კი – მიწის
მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი (სახელმწიფო ორგანო).

„მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის 2.4-2.5 მუხლები მიუთითებდა, რომ
ამ კანონის მიღებამდე მიწის და მასთან დაკავშირებულ უძრავი ქონების მიმართ
წარმოშობილი უფლებები ექვემდებარებოდა სავალდებულო სახელმწიფო რეგისტრაციას
ამ კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად. ამ კანონის მიღების შემდეგ წარმოშობილი
უფლებები იურიდიულ ძალას იძენდა სახელმწიფო რეგისტრაციის შემდეგ. სახელმწიფო
რეგისტრაცია საქართველოს ტერიტორიაზე ხდებოდა საჯარო რეესტრში ამ კანონით
განსაზღვრული ჩანაწერების წარმოების ერთიანი სისტემით. იმავე კანონის 3.1-3.5
მუხლების მიხედვით, მიწის სახელმწიფო რეგისტრაციას ახორციელებდა მიწის მართვის
დეპარტამენტი სარეგისტრაციო ზონებში არსებული რეგისტრატურების მეშვეობით. 3.6.
მუხლით, რეგისტრატურაში: ა) ხდებოდა მიწის და მასთან დაკავშირებულ უძრავი ქონების
რეგისტრაცია; ბ) დგებოდა და ინახებოდა გეოგრაფიული ზონის რეგისტრაციის
კადასტრული რუკა და მიწის სარეგისტრაციო ბარათები; გ) ინახებოდა საკუთრების
უფლების გადასვლასთან დაკავშირებული ყველა ხელშეკრულება, მემკვიდრეობის
მოწმობა და სხვა აქტები, რომლებიც შეეხებოდა უფლებას მიწაზე და უძრავ ქონებაზე,

აგრეთვე ამ ქონების ტოპოგრაფიული გეგმები, ამ რეგისტრაციების ინდექსები და სხვა ჩანაწერები, რაც აუცილებელი იყო უძრავი ქონების რეგისტრაციისათვის. 7.1 - 7.2 მუხლებით, ყოველ რეგისტრატურაში ინახებოდა მიწის და სხვა უძრავი ქონების სააღრიცხვო (სარეგისტრაციო) ბარათები და სარეგისტრაციო რუკები. სააღრიცხვო ბარათზე მოცემული ჩანაწერები წარმოადგენდა ამ ქონებასთან დაკავშირებით სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითად იურიდიულ საფუძველს. სააღრიცხვო ბარათი შედგებოდა ოთხი ძირითადი ნაწილისაგან: ა) საკუთრების განყოფილება – შეიცავდა საკუთრებაში ან სარგებლობაში არსებული ქონების მოკლე აღწერილობას, მასთან დაკავშირებულ უფლებებთან და პირობებთან ერთად, ასევე სარეგისტრაციო კადასტრული (ინდექსირებული) რუკის მონაცემებსაც; ბ) მესაკუთრის განყოფილება – მასში მოცემული იყო მესაკუთრის სახელი, გვარი, მამის სახელი და მისამართი; ჩანაწერი მესაკუთრის უფლების რაიმე შეზღუდვის შესახებ; გ) ვალდებულებების განყოფილება – შეიცავდა ყველა სახის ვალდებულებებს, სერვიტუტს, შეზღუდვებს, რომლითაც დატვირთული იყო მიწა და სხვა უძრავი ქონება; დ) იჯარისა და იპოთეკის (გირავნობის) განყოფილება – შეიცავდა ყოველგვარ ჩანაწერს იჯარისა და იპოთეკის (გირავნობის) შესახებ. 11.1 მუხლით, რეგისტრატურაში აუცილებელად ინახებოდა რუკა ან რუკების ერთობლიობა, რომლებიც აღრიცხული იყო, მიწის და სხვა უძრავი ქონების რეგისტრაციის ზონის კადასტრული (ინდექსირებული) რუკები. ამ რუკების არსებობაზე პასუხისმგებელ პირს რეგისტრატორი წარმოადგენდა. 11.2 მუხლის შესაბამისად, **კადასტრულ რუკაზე აისახებოდა მიწის და სხვა უძრავი ქონების სარეგისტრაციო ნომერი, საზღვრები, გეოგრაფიული ადგილმდებარეობა, სიტუაციური (გზები, მდინარეები, არხები, ელექტროგადამცემი ხაზები, ხევები, ხრამები და სხვა) და ყველა ის გეოდეზიურ-ტოპოგრაფიული მაჩვენებელი, რაც აუცილებელია საზღვრების დადგენისათვის, ნაჩვენები უნდა იყოს აგრეთვე სერვიტუტის საზღვრები.** 11.3 მუხლით, ყოველ მიწის ნაკვეთს და სხვა უძრავ ქონებას გააჩნდა ერთი რიცხვითი ნომერი, რომლითაც იგი იდენტიურად აღირიცხებოდა როგორც სარეგისტრაციო ბარათზე, ისე რეგისტრაციის კადასტრულ რუკაზე. 13.1-13.2 მუხლებით, რეესტრში შეიძლება წარმოდგენილი ყოფილიყო ფიქსირებული და მიახლოებითი საზღვარი. საზღვრების დაფიქსირება ხდებოდა მხოლოდ რეგისტრატორის მიერ, მოსაზღვრე მხარეების შეთანხმების და სათანადო წესით შესრულებული კადასტრული სამუშაოების მონაცემების რეესტრში შეტანის საფუძველზე. ყველა სხვა სახის საზღვარი ითვლებოდა მიახლოებითად. 14.1 მუხლით, რეგისტრატორი გარკვეული დროის განმავლობაში, მის ხელთ არსებულ საშუალებათა გამოყენებით ადგენდა საზღვრის ხაზს. 14.2. საზღვრების დადგენის ერთადერთი იურიდიულ საფუძველს სარეგისტრაციო ბარათებისა და სარეგისტრაციო რუკების მონაცემები წარმოადგენდა, მიუხედავად იმისა ადგილზე საზღვარი არსებობდა თუ არა. იმ შემთხვევაში, თუ ადგილზე საზღვარი დაზიანებული, მოშლილი ან დამახინჯებული იყო, მისი აღდგენა ხდებოდა რეგისტრატურაში არსებული მონაცემების შესაბამისად.

„მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის 19.1 მუხლით, უძრავი ქონების საკუთრების და იჯარის სარეგისტრაციო მოწმობა წარმოადგენდა ოფიციალურ სახელმწიფო საბუთს. 19.2 მუხლით, სარეგისტრაციო მოწმობა ასახავდა ამ ქონების საკუთრების ან იჯარის უფლებაზე გავლენის მქონე ყველა ინფორმაციას, რომელიც აღნიშნულია სააღრიცხვო ბარათზე მისი გაცემის მომენტისათვის. მიწის და მასთან დაკავშირებულ უძრავ ქონებაზე, იჯარის ან გირავნობის ხელშეკრულებაზე ვრცელდება ის უფლებები და მოვალეობები, რაც ჩაწერილია სააღრიცხვო ბარათში, იმ შემთხვევაშიც, როდესაც ისინი არ არის აღნიშნული სარეგისტრაციო მოწმობაში.

მითითებული ნორმების ანალიზი ცხადყოფს, რომ „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონმა შემოიღო მიწის მიმართ უფლებათა სახელმწიფო რეგისტრაციის წესი, რაც საქართველოს მიწის კადასტრის შემადგენელ ნაწილს წარმოადგენდა და შეიცავდა აუცილებელ მონაცემებს მიწის ნაკვეთის და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების ობიექტების საზღვრების, რაოდენობრივ-თვისებრივი და სამართლებრივი მდგომარეობის შესახებ. კანონის 2.2 მუხლი პირდაპირ მიუთითებდა, რომ მიწის რეგისტრაციის მიზანს წარმოადგენდა მიწის ნაკვეთის და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების მიმართ უფლებათა წარმოშობის, გადაცემის, შეზღუდვის ან შეწყვეტის აღიარება და დადასტურება სახელმწიფოს მიერ. 2.3 მუხლით კი მიწის სახელმწიფო რეგისტრაციისას ერთ-ერთ მხარეს, ამ ქონების მესაკუთრესთან (ან ამ ობიექტის მიმართ სხვა კანონიერი სანივთო უფლების მქონე ნებისმიერ პირთან) ერთად წარმოადგენდა – მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი.

სააპელაციო სასამართლოს აზრით, რამდენადაც, მიწასთან დაკავშირებული უფლებების წარმოშობა სახელმწიფო სამსახურის კონტროლქვეშ ხორციელდებოდა, სახელმწიფოს უნდა სცოდნოდა კერძო პირის სასარგებლოდ განხორციელებული რეგისტრაციით სახელმწიფო უფლების შეზღუდვის თაობაზე, როცა ასეთს ჰქონდა ადგილი. სახელმწიფოს, როგორც მიწაზე უფლების წარმოშობის, გადაცემის შეზღუდვის ან შეწყვეტის აღიარებასა და დადასტურებაზე უფლებამოსილს (რაც ხორციელდებოდა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით) ქვეყნის მთელი მასშტაბით გააჩნდა ინფორმაცია თუ რომელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები გადავიდა კერძო საკუთრებაში და რომელი (შესაბამისი საკადასტრო საზღვრების აღნიშვნით) წარმოადგენდა თავისუფალ მიწის ნაკვეთებს, რომლებიც შეიძლებოდა კანონით დადგენილი წესით განკერძოებულიყო ან დარჩენილიყო სახელმწიფო საკუთრებაში.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მტკიცება, რომ რადგან მოსარჩელის მიწის ნაკვეთი არ იყო ელექტრონული აზომვითი ნახაზით დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, ამიტომ – სახელმწიფოსთვის არ იყო ცნობილი მასზე კერძო პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ – სასამართლოს მიერ ვერ იქნება გაზიარებული. ფაქტია, რომ 2003 წლიდან დღემდე მოსარჩელე კომპანიის სახელზე განხორციელებულ რეგისტრაციას სახელმწიფო არ შედაკვბია. წინამდებარე საქმეზე სადავოა ნივთის იდენტიფიცირება, რომ აზომვითი ნახაზის ქალაქის ვერსიით განხორციელებული რეგისტრაციის მონაცემები ვერ შედარდებოდა ელექტრონული ვერსიის საფუძველზე, დაზუსტებული მონაცემებით, განხორციელებულ რეგისტრაციასთან. სააპელაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ ზემოაღნიშნული სამართლებრივი ნორმები მიწაზე დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრაციის დროს ითვალისწინებდა ცდომილებას 15 %-ის ფარგლებში, თუმცა, ასეთ შემთხვევაში, სარეგისტრაციო ბარათსა და სარეგისტრაციო მოწმობაში კეთდებოდა სპეციალური ჩანაწერი საკუთრების უფლების შეზღუდვის შესახებ (რაც მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობს) და სწორედ მითითებულ ფარგლებში იყო შესაძლებელი რეგისტრაციის დაზუსტება და არა სრულად, მთელი რეგისტრირებული უფლების, გაუქმება.

ამდენად, საქმის მასალების მიხედვით სარწმუნოდ დასტურდება, რომ მოსარჩელე კომპანიის საკუთრებად, მართალია, დაუზუსტებელი მონაცემებით, მაგრამ რეგისტრირებული იყო მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით - 3-----. მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა ვერ წარმოადგინეს რაიმე მტკიცებულება, რაც დაადასტურებს, რომ 2003 წელს შპს „ო----ს“ სახელზე დაუზუსტებელი მონაცემებით

რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს არ მოიცავს - მოგვიანებით, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ზესტაფონის რაიონის ტერიტორიული ორგანოს 31.07.2011 წლის N--, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 20.04.2011წ N0----- და N0-----, 25.07.2011წ. მიმართვების საფუძველზე, სახელმწიფო საკუთრებად დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები. სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ მტკიცების ტვირთი ეკისრება მოპასუხეს, რამდენადაც მარეგისტრირებელმა ორგანომ შპს „ორბს“ სარეგისტრაციო განაცხადზე ხარვეზი დაუდგინა არა იმის გამო, რომ მისი მიერ წარდგენილი აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსია არ შეესაბამებოდა დაზუსტებული რეგისტრაციის მონაცემებს (განხორციელებულს 2003 წელს), არამედ იმის გამო, რომ ზედდება იყო სახელმწიფოს, ხოლო შემდგომ შპს „ა-----ისა“ და შპს „ა-----ის“ საკუთრებად რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებთან.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. იმავე კანონის მე-3 მუხლით განსაზღვრულია მარეგისტრირებელ ორგანოთა სისტემა და უფლებამოსილებანი. დასახელებული მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, ისინი პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. 23-ე მუხლით, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ, თუ: ა) უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობა, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობა არ ექვემდებარება რეგისტრაციას; ბ) რეგისტრირებული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციას; გ) სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილია არაუფლებამოსილი პირის მიერ; დ) დადგენილი წესით გახდა ცნობილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის გაუქმების ფაქტი; ე) წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს რეგისტრაციაზე უარის თქმას; ვ) რეგისტრაციის მოთხოვნის დროისათვის საკუთრების უფლება გადასულია ახალ მესაკუთრეზე; ვ¹) სარეგისტრაციო მოთხოვნა რეგისტრირებული მონაცემების იდენტურია; ზ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძველები. მოცემულ შემთხვევაში აპელანტების (მოსარჩელეთა) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია გამორიცხავდა იმავე ქონებაზე სხვისი (სახელმწიფოს) რეგისტრაციას.

ზემოაღნიშნული ნორმების თანახმად სარეგისტრაციო სამსახურს სახელმწიფოს (ან ნებისმიერი სხვა პირის) საკუთრებაში უძრავი ნივთის (ნაკვეთის) რეგისტრაციამდე აუცილებლად უნდა გამოეკვლია მიწის ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, შეეძარებინა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია მასთან დაცულ ინფორმაციასთან - ქალაქზე შესრულებულ საკადასტრო მონაცემებთან თუ სააღრიცხვო

ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაედგინა სახელმწიფოს თუ ნებისმიერი მესამე პირის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების (მათ შორის დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებული) კოდები, მესაკუთრეები, კონფიგურაცია, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა ერთი ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა. ამგვარი გადამოწმების ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფრო მაღალი ხარისხით წარმოეშობა იმის გათვალისწინებითაც, რომ პირველ რიგში თავად მარეგისტრირებული ორგანოსათვის არის ცნობილი რეესტრში რეგისტრირებული ყველა მიწის ნაკვეთის ელექტრონული სისტემით აღურიცხაობის შესახებ.

ამდენად, საქმის მასალებით, მათ შორის შპს „ო---ს“ მიერ საჯარო რეესტრში უძრავი ნივთის სარეგისტრაციო მონაცემების დასაზუსტებლად წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზისა და საჯარო რეესტრში მანამდე არსებული ნახაზის კონფიგურაციითა და ფართობით დადგენილია ორივე ამ ნახაზზე მონიშნული ნივთის იდენტურობა, რაც საჯარო რეესტრის მიერ დაფიქსირებული ზედდების პირობებში იმის მტკიცების საშუალებას იძლევა, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში რეგისტრირებულ ნაკვეთში ყოველგვარი ფაქტობრივი და სამართლებრივი წინაპირობის გარეშე მოექცა მანამდე შპს „ო---ს“ საკუთრებად რეგისტრირებული ნივთი საკადასტრო კოდით 3----- და არა პირიქით, როგორც ამას ამტკიცებს მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანო, როცა აცხადებს, რომ მოსარჩელე კომპანიის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მონაცემები იჭრება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მომიჯნავე ნაკვეთის საზღვრებში. საწინააღმდეგო მტკიცება მოპასუხეს არ წარმოუდგენია, იმ პირობებში როცა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ მიწის ნაკვეთის საზღვრების დაუზუსტებლობა, არ ნიშნავს მიწის ნაკვეთზე უკვე წარმოშობილი საკუთრების უფლების ჩამორთმევას. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26-ე მუხლის თანახმად საკადასტრო აღწერის მხოლოდ ტექნიკურ პირობას წარმოადგენს.

სასამართლო მიუთითებს, რომ 2003 წელს შპს „ო---ს“ სახელზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია აღმჭურველი ხასიათის სამართლებრივი მოქმედებაა, რითაც სახელმწიფომ დაადასტურა პირის საკუთრების უფლების წარმოშობა. შემდეგში, 2010-2011 წლებში იმავე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება წარმოეშვა სახელმწიფოს ისე, რომ წინა რეგისტრაცია არ გაუქმებულა. ამდენად, სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ(N 8-----03 (12.04.2010), N8-----03 (28.04.2011წ.); N8-----03 (29.07.2011წ.) გადაწყვეტილებები კანონის არსებითი დარღვევის შედეგად არის გამოცემული და კანონსაწინააღმდეგოა, რაც მათ ბათილად ცნობას განაპირობებს.

ამდენად სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული აქტები მიღებულია ადმინისტრაციული წარმოების ზემოთ მოხსენიებული წესების არსებითი დარღვევით, რითაც პირდაპირ და უშუალო ზიანი ადგება მოსარჩელე შპს „ო---ს“ კანონიერ უფლებასა და ინტერესს, შესაბამისად, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე და 32-ე მუხლის საფუძველზე, შპს „ო---ს“ სარჩელი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ზედდების ნაწილში სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციისა და ამ რეგისტრაციის საფუძვლის

ბათილად ცნობის ნაწილში ექვემდებარება დაკმაყოფილებას.

რაც შეეხება სასარჩელო მოთხოვნას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის 2016 წლის 08 იანვრის №8----- განცხადებაზე თანდართული აზომვითი ნახაზის და მისი ელ. ვერსიის მიხედვით განცხადებით მოთხოვნილი რეგისტრირებულ მონაცემების დაზუსტების დავალდებულების შესახებ, _ სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ამ ნაწილში სასარჩელო მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს, რამდენადაც მიწის ნაკვეთები საკადასტრო კოდებით 3----- (ფართობი - 14 225.00 კვ.მ.) და 3----- (ფართობი - 191 კვ.მ.), რომლებთანაც ზედდება შიდა სარეგისტრაციო ობიექტი დღეის მდგომარეობით აღარ წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას.

უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდით 3----- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 19.10.2011წ. N8-----03 გადაწყვეტილებით ჯერ დარეგისტრირდა შპს „ა-----ის“ სახელზე სსიპ საწარმოთა მართვის სააგენტოს 11.10.2011წ. N1----- ბრძანების საფუძველზე, ხოლო 22.04.2013წ. N8-----03 გადაწყვეტილებით _ შპს „ა-----ის“ 02.04.2013წ. N1 და ა(ა)იპ ს-----ის 03.04.2013წ. N1----- გადაწყვეტილებების საფუძველზე, _ შპს „ა-----ის“ საკუთრებად. უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდით 3----- კი _ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 26.07.2011წ. N8-----03 გადაწყვეტილებით რეგისტრირებულია შპს „ა-----ის“ საკუთრებად სსიპ საწარმოთა მართვის სააგენტოს 15.07.2011წ. N1----- ბრძანების საფუძველზე. აღნიშნული რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები და მათი საფუძვლები მოცემული საქმის ფარგლებში დავის საგანს არ წარმოადგენს.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ რეგისტრირებული უფლება... გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების... რეგისტრაციას („ბ“ ქ/პუნქტი). რეგისტრაციაზე უარის თქმას იწვევს ასევე შემთხვევა, როცა რეგისტრაციის მოთხოვნის დროისათვის საკუთრების უფლება გადასულია ახალ მესაკუთრეზე (23-ე მუხლის „ვ“ ქ/პუნქტი). აღნიშნული ნორმის დანაწესიდან გამომდინარე სასამართლო უარყოფს სასარჩელო მოთხოვნას მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის რეგისტრაციის განხორციელების დავალდებულების ნაწილში.

უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდით 3----- (274 კვ.მ.) წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას, ამ რეგისტრაციის გაუქმება (წინამდებარე საქმეზე მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლით) უფლებამოსილს ხდის მარეგისტრირებელ ორგანოს დაინტერესებული პირის (შპს „ო----ს“) განცხადების საფუძველზე სათანადო სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის (მათ შორის, შესაბამისი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის) წარდგენის საფუძველზე განხორციელოს რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია. ამდენად, ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის 2016 წლის 08 იანვრის №8----- განცხადებაზე თანდართული აზომვითი ნახაზის საფუძველზე რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციის განხორციელების დავალდებულების საფუძველი არ არსებობს.

6. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა

გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

ამდენად სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონულ ოფისსა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს თანაბარწილად დაეკისროთ შპს „ო---ს“ სასარგებლოდ სარჩელსა და სააპელაციო საჩივრებზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი - 400 ლარის ანაზღაურება;

სარეზოლუციო ნაწილი

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე; 389-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. შპს „ო---ს“, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისისა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 10 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება.
3. შპს „ო---ს“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის №8----- გადაწყვეტილებით დადგენილი ზედდების ნაწილში ბათილად იქნას ცნობილი: საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზირების ზესტაფონის რაიონის ტერიტორიული ორგანოს 2007 წლის 31 ივლისის №-- მიმართვა; საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2011 წლის 20 აპრილის №0----- მიმართვა; საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2011 წლის 25 ივლისის №0----- მიმართვა; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 12 აპრილის №8-----03, 2011 წლის 28 აპრილის №8-----03 და 2011 წლის 29 ივლისის №8-----03 გადაწყვეტილებები;
5. თანაბარწილად დაეკისროთ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონულ ოფისსა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს შპს „ო---ს“ სასარგებლოდ სარჩელსა და სააპელაციო საჩივრებზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი - 400 ლარის ანაზღაურება;
6. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო და ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო გათავისუფლებულნი არიან სახელმწიფო ბიუჯეტის

სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, თანახმად „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „ს“ და „უ“ ქვეპუნქტებისა;

7. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
8. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №32) დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის მხარეებისათვის კანონით დადგენილი წესით გადაცემიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქუჩა №32).

მოსამართლეები:

ხათუნა

ნომერიკი

გოჩა

აბუსერიძე

ნანა

კალანდაძე