



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

09 იანვარი, 2020 წელი

ქ.

ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

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

სხდომის მდივანი - ეკატერინე სილაგაძე

1. აპელანტი (მოსარჩელე) – ო---- ნ-----

წარმომადგენელი - ლ---- ა-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხეები):

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, სსიპ საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისი

წარმომადგენელი - გ----- ხ-----ე

სს „ს-----ა“

წარმომადგენელი - გ-----ი ა-----ე

სს „ს-----“

წარმომადგენელი - მ-----ე

სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო“

წარმომადგენელი - მ----- კ-----ე

თვითმმართველი ქალაქის ფოთის საკრებულო

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო

წარმომადგენელი- ნ---- ხ-----ე

2.აპელანტი (მოპასუხე) – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისი

წარმომადგენელი - გ----- ხ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) – ო---- ნ-----

წარმომადგენელი - ლ---- ა-----ე

დავის საგანი – ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ქმედების განხორციელების დავალდებულება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 26 მარტის გადაწყვეტილება

აპელანტ ო---- ნ-----ს მოთხოვნა – ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 26 მარტის გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება

აპელანტ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მოთხოვნა – ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 26 მარტის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2.1. 2016 წლის 14 ივლისს ფოთის საქალაქო სასამართლოს სარჩელით მიმართა ო---- ნ-----მ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის (უფლებამონაცვლე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისი), სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, სს „ს-----“, შპს „ს-----ის“ და მესამე პირის -სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიმართ და მოითხოვა:

- ბათილად ყოფილიყო ცნობილი ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის 27.04.2016 წლის №(8----- გადაწყვეტილება;
- ბათილად ყოფილიყო ცნობილი ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის 30.05.2016 წლის №(8----- გადაწყვეტილება;
- ბათილად ყოფილიყო ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 24.06.2016 წლის № 1----- გადაწყვეტილება.
- ნაწილობრივ ბათილად ყოფილიყო ცნობილი ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (განცხადების რეგისტრაციის № 8-----, მიწის (უძრავი

- ქონების) საკადასტრო კოდი № 0-----, მესაკუთრე შპს „ს-----ა“);
- ნაწილობრივ ბათილად ყოფილიყო ცნობილი ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (განცხადების რეგისტრაციის № 8-----, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი № 0-----, მესაკუთრე სააქციო საზოგადოება „ს-----“);
 - ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურს დავალებოდა წარდგენილი დოკუმენტების საფუძველზე ო---- ნ-----ს სახელზე ქ.ფოთი, ჭ----- ქ. № 2--- ში მდებარე 1573.57 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის დარეგისტრირება და შესაბამისი ამონაწერის გაცემა.

2.2.ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 27 სექტემბრის გადაწყვეტილებით ო---- ნ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ:

სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის 27.04.2016 წლის №8-----, 30.05.2016 წლის №8----- და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 24.06.2016 წლის № 1--- გადაწყვეტილებები; სასარჩელო მოთხოვნა საჯარო რეესტრის № 8----- და №8----- ამონაწერების ნაწილობრივ ბათილად ცნობისა და ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურს დავალდებულების თაობაზე, წარმოდგენილი დოკუმენტების საფუძველზე ო---- ნ-----ს სახელზე დაერეგისტრირებინა 1573.57 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, მდებარე: ქ.ფოთი, ჭ----- ქ.№2-- და შესაბამისი ამონაწერის გაცემის თაობაზე, ამ გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-2 პუნქტის შესრულება-გადაწყვეტამდე არ დაკმაყოფილდა; საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალა ფოთის საქალაქო სასამართლოს 27.09.2016 წლის გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში, გადაწყვეტილებაში მითითებული არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევა-შეფასების შემდეგ, დავის საგნიდან გამომდინარე გამოეცა ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

2.3.ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ და სს „ს-----მ“.

2.4.ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 13 მარტის გადაწყვეტილებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და სს „ს-----“ სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ: გაუქმდა ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 27 სექტემბრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა სასამართლოს იმავე შემადგენლობას. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ გარდა სამართლებრივი საფუძვლების კანონიერ ძალაში არსებობის პირობებში რეგისტრაციების გაბათილების დაუშვებლობისა, სადავო საკითხის გადაწყვეტისას პირველი ინსტანციის სასამართლოს უპირველესად

უნდა გამოეკვლია და დაედგინა საქმის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, სასამართლომ კი ისე მიიჩნია დადასტურებულად ო---- ნ-----ს საკუთრების უფლების არსებობა სახელმწიფოსა და შემდგომ კერძო სამართლის სუბიექტების სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე, რომ არ დაუდგენია სადავო უძრავი ქონების სამართლებრივი მდგომარეობა და არ გამოუკვლევია ო---- ნ-----ს უფლების დამდგენი დოკუმენტები. სასამართლომ მიუთითა, რომ მოცემულ შემთხვევაშიასევე დადგენილი არ იყო მოსარჩელის საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მოპასუხეთა სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ქონების საკადასტრო მონაცემებთან იდენტურობის საკითხი, რისი დადასტურება მხოლოდ საჯარო რეესტრის მიერ საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებული ზედდების მოტივით სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების და შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებით შეუძლებელია.

2.5. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 14 სექტემბრის №ბს-530-527 (კ-17) განჩინებით ო---- ნ-----ს საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დაუშვებლად და უცვლელი დარჩა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 13 მარტის განჩინება.

2.6. ფოთის საქალაქო სასამართლოში საქმის ხელახლა განხილვის დროს **მოსარჩელემ 2018 წლის 28 დეკემბერს დააზუსტა სარჩელი და სასარჩელო მოთხოვნები** მოპასუხეების- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის (უფლებამონაცვლე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისი), სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, სს „ს-----“
-----“, შპს „ს-----ის“, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს, თვითმმართველი ქ. ფოთის საკრებულოს და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიმართ **ჩამოაყალიბა შემდეგი სახით:**

„1.1. ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ მიღებული №8----- (27.04.2016) გადაწყვეტილება;

1.2. ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ მიღებული №8----- (30.05.2016) გადაწყვეტილება;

1.3. ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 24 ივნისის №1----- გადაწყვეტილება;

1.4. ნაწილობრივ ბათილად იქნას ცნობილი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს №1----- ბრძანება (დამოწმების თარიღი: 19.08.2016)

ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე ო---- ნ-----ს მიწის ნაკვეთთან დადგენილი ზედდების ნაწილში;

1.5. ნაწილობრივ ბათილად იქნას ცნობილი უძრავი ქონების (ს/კ 0-----) სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ №8----- გადაწყვეტილება ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე ო---- ნ-----ს მიწის ნაკვეთთან დადგენილი ზედდების ნაწილში;

1.6. ნაწილობრივ ბათილად იქნას ცნობილი: საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს №0----- მომართვა, (დამოწმების თარიღი 25.11.2010) და თვითმმართველი ქალაქ ფოთის საკრებულოს №1----- განკარგულება ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე ო---- ნ-----ს მიწის ნაკვეთთან დადგენილი ზედდების ნაწილში;

1.7. ნაწილობრივ ბათილად იქნას ცნობილი უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ №8----- გადაწყვეტილება ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე ო---- ნ-----ს მიწის ნაკვეთთან დადგენილი ზედდების ნაწილში;

1.8. ნაწილობრივ ბათილად იქნას ცნობილი სსიპ „ს-----ის“ №1----- ბრძანება, (დამოწმების თარიღი 09.12.2010) ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე ო---- ნ-----ს მიწის ნაკვეთთან დადგენილი ზედდების ნაწილში;

1.9. ნაწილობრივ ბათილად იქნას ცნობილი უძრავი ქონების (ს.კ. 0-----) შპს „ს-----ის“ საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ №8----- გადაწყვეტილება ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე ო---- ნ-----ს მიწის ნაკვეთთან დადგენილი ზედდების ნაწილში;

1.10. ნაწილობრივ ბათილად იქნას ცნობილი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს №1----- ბრძანება (დამოწმების თარიღი 19.08.2016) ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე ო---- ნ-----ს მიწის ნაკვეთთან დადგენილი ზედდების ნაწილში;

1.11. ნაწილობრივ ბათილად იქნას ცნობილი უძრავი ქონების (ს.კ. 0-----) სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ №8----- გადაწყვეტილება ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე ო---- ნ-----ს მიწის ნაკვეთთან დადგენილი ზედდების ნაწილში;

1.12. ნაწილობრივ ბათილად იქნას ცნობილი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს №1----- ბრძანება (დამოწმების თარიღი 19.08.2016) ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე ო---- ნ-----ს მიწის ნაკვეთთან დადგენილი ზედდების ნაწილში;

1.13. ნაწილობრივ ბათილად იქნას ცნობილი უძრავი ქონების (ს.კ. 0-----) სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ №8----- გადაწყვეტილება ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე ო---- ნ-----ს მიწის ნაკვეთთან დადგენილი ზედღებების ნაწილში;

1.14. ნაწილობრივ ბათილად იქნას ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს №1----- მომართვა (დამოწმების თარიღი 01.04.2010) ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე ო---- ნ-----ს მიწის ნაკვეთთან დადგენილი ზედღებების ნაწილში;

1.15. ნაწილობრივ ბათილად იქნას ცნობილი უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ №8----- გადაწყვეტილება ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე ო---- ნ-----ს მიწის ნაკვეთთან დადგენილი ზედღებების ნაწილში;

1.16. ნაწილობრივ ბათილად იქნას ცნობილი სსიპ ს-----ის №1--- ბრძანება (დამოწმების თარიღი 17.05.2010) და საქართველოს ენერგეტიკის მინისტრის №1-- ბრძანება (დამოწმების თარიღი 02.09.2013) ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე ო---- ნ-----ს მიწის ნაკვეთთან დადგენილი ზედღებების ნაწილში;

1.17. ნაწილობრივ ბათილად იქნას ცნობილი უძრავი ქონების (ს.კ. 0-----) სააქციო საზოგადოება „ს-----“ საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ № 8----- გადაწყვეტილება ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე ო---- ნ-----ს მიწის ნაკვეთთან დადგენილი ზედღებების ნაწილში;

1.18. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს დაევალოს ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე მიწის ნაკვეთი, მდებარე: ქ. ფოთი, ჭ----- ქ. №2---ში, ფართობი 1573.57 კვ.მ. დაარეგისტრიროს ო---- ნ-----ს სახელზე და გასცეს ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.“

2.7.თავის სასარჩელო მოთხოვნებს მოსარჩელე იმ გარემოებებზე ამყარებდა, რომ 1999 წლის 26 იანვარს მან გ-----ისაგან ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინა უძრავი ქონება მდებარე: ქ.ფოთი, ჭ----- ქ. №2---ში. საცხოვრებელი სახლი იყო ერთსართულიანი ხის ნაგებობა, საერთო ფართობით 47,4- კვ.მ, განლაგებული 1560 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმდა სანოტარო ბიუროში და შესაბამისად გატარდა იმდროინდელ ტექბიუროში. ამჟამად, ტექბიუროს მონაცემები ხანძრის გამო განადგურებულია. 2016 წლის 02 მარტს ო---- ნ-----ს წარმომადგენელმა

განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურს და **მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საკუთრებაში არსებულ საკარმიდამო მიწაზე, მდებარე: ქ. ფოთი, ჭ----- ქ. №2--**. განცხადებას თან ერთვის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და ნასყიდობის ხელშეკრულება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ. მოსარჩელის წარმომადგენელმა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილება წარმოების შეჩერების შესახებ ადმინისტრაციული წარმოების წესით გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. 2016 წლის 22 აპრილს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო №9---- გადაწყვეტილება, ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ და ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა სრულყოფილად შეესწავლა, გამოეკვლია და მიეღო ახალი გადაწყვეტილება. ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურმა, აღნიშნულ საქმესთან დაკავშირებით 2016 წლის 27 აპრილს მიიღო ახალი გადაწყვეტილება (8-----) სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ. გადაწყვეტილება (8-----) სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, საიდანაც მიიღო პასუხი საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ იმ საფუძველით, რომ გასაჩივრებული აქტების გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობდა. 2016 წლის 30 მაისს სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა. ზემოაღნიშნული გახდა საფუძველი მოსარჩელისათვის მიემართა სასამართლოსთვის. ფოთის საქალაქო სასამართლომ მიიღო გადაწყვეტილება, რომელიც შემდგომ გასაჩივრდა, სააპელაციო და უზენაეს სასამართლოებში, რომელთა გადაწყვეტილებით საქმე კვლავ დაუბრუნდა ფოთის საქალაქო სასამართლოს ხელახალი განხილვისათვის. **საქმეზე ჩატარდა საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზა, რომელმაც დაადგინა, რომ მიწის ნაკვეთის სავარაუდო მდებარეობა ზედდებას ახდენს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ შემდეგ მიწის ნაკვეთებთან: 1. ს/კ №0-----, მესაკუთრე- სახელმწიფო; 2. ს/კ 0-----, მესაკუთრე- სს „საქართველოს რკინიგზა“; 3. ს/კ №0-----, მესაკუთრე- სახელმწიფო; 4. ს/კ № 0-----, მესაკუთრე- შ-----ა ნ----- ; 5. ს/კ №0-----, მესაკუთრე - სახელმწიფო, 6. ს/კ 0-----, მესაკუთრე- სს „ს-----“.**

2.8. მოპასუხეთა პოზიცია

2.8.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის წარმოდგენილი შესაგებლით არ დაეთანხმა სასარჩელო მოთხოვნას და განმარტა, რომ 2016 წლის 02 მარტს ო---- ნ-----ს წარმომადგენელმა ლ---- ა-----ემ ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურში წარადგინა №8----- განცხადება და

მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ქალაქ ფოთში, ჭ----- ქუჩა №2---ში მდებარე 1573.57 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. სარეგისტრაციო განცხადებას განმცხადებელმა დაურთო 1999 წლის 26 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულების ასლი, ნოტარიუსი - ბ-----, ასლის დამოწმების რეგისტრაციის ნომერი: 1-----, თარიღი: 28.01.2016 წ., მინდობილობის ასლი (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი: 1-----, თარიღი: 28.01.2016), საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ნასყიდობის ხელშეკრულება თანდართული დოკუმენტაციით (გაცემული ნოტარიუს ბ-----ს მიერ, სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი: 1-----, თარიღი: 02.03.2016 წ.) და ლ---- ა-----ის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი. ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის №8-----03 (09.03.2016) გადაწყვეტილებით, **სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება,** კერძოდ, განცხადებაზე თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, საკადასტრო კოდებით: 0----- და 0-----. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მარეგისტრირებელმა ორგანომ დაინტერესებულ პირს განუსაზღვრა 30 დღიანი ვადა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარსადგენად. ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის №8-----04 (11.04.2016) გადაწყვეტილებით იმ გარემოებიდან გამომდინარე, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის საფუძველზე, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა. ადმინისტრაციული საჩივრის ავტორმა 2016 წლის 22 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში №5----- ადმინისტრაციული საჩივრით გაასაჩივრა №8-----03 (09.03.2016) და №8-----04 (11.04.2016) გადაწყვეტილებები.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილებების კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის შემოწმების შედეგად, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2016 წლის 22 აპრილს მიიღო ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ №9---- გადაწყვეტილება და ბათილად ცნო გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები. ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებების სრულყოფილად შესწავლა, გამოკვლევა, ურთიერთშეჯერება და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ ახალი გადაწყვეტილების მიღება, რომელშიც ზედდებასთან ერთად მითითებული იქნებოდა უძრავი ნივთის იდენტიფიკაციის შეუძლებლობის შესახებ, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილი იყო მიწის ნაკვეთი, ხოლო ნასყიდობის ხელშეკრულებით ო---- ნ-----ს გადაეცა საცხოვრებელი სახლი

მიწის ნაკვეთთან ერთად. ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურმა, ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ სააგენტოს 2016 წლის 22 აპრილის №9---- გადაწყვეტილების შესაბამისად, განაახლა სარეგისტრაციო წარმოება და 2016 წლის 27 აპრილს მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №8----- (27.04.2016) გადაწყვეტილება, შემდეგი საფუძვლით: განცხადებას დართული დოკუმენტაციით უძრავი ნივთის ზუსტი ადგილმდებარეობის იდენტიფიკაცია შეუძლებელია, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილია მიწის ნაკვეთი შენობა-ნაგებობის გარეშე, ხოლო ნასყიდობის ხელშეკრულებით, დაინტერესებულ პირს გადაეცა საცხოვრებელი სახლი მიწის ნაკვეთთან ერთად. აგრეთვე, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზით, უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები ზედდებაშია უკვე რეგისტრირებულ საკადასტრო მონაცემებთან (საკადასტრო კოდები: 0----- და 0-----). 2016 წლის 30 მაისს, იმ გარემოებიდან გამომდინარე, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის საფუძველზე, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

2016 წლის 24 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს №1----- ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა ო---- ნ-----ს წარმომადგენელმა ლ---- ა-----ემ და მოითხოვა წარმოების შეჩერების შესახებ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამეგრელოს რეგიონული ოფისის №8----- (27.04.2016წ.) და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8----- (30.05.2016 წ.) გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე ო---- ნ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

2016 წლის 24 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ №1----- გადაწყვეტილება. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ აღნიშნა, რომ №5----- ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, ერთხელ უკვე იმსჯელა საქმის გარემოებებზე და მიიღო ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ 2016 წლის 22 აპრილის №9---- გადაწყვეტილება. ამასთან, №8----- სარეგისტრაციო წარმოებაზე წარდგენილი არ ყოფილა დამატებითი დოკუმენტაცია/ინფორმაცია, რომელიც განაპირობებდა განმცხადებლისათვის უფრო ხელსაყრელი აქტის გამოცემას. ასეთი დოკუმენტაცია/ინფორმაცია წარმოდგენილი არ ყოფილა არც №1----- ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული წარმოების ფარგლებში.

ყოველივე ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოპასუხემ აღნიშნა,

რომ განცხადებაზე დართული დოკუმენტაციით უძრავი ნივთის ზუსტი ადგილმდებარეობის იდენტიფიკაცია შეუძლებელი იყო, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილი იყო მიწის ნაკვეთი, ხოლო ნასყიდობის ხელშეკრულებით ო--- ნ----ს გადაეცა საცხოვრებელი სახლი მიწის ნაკვეთთან ერთად, ხოლო რაც შეეხება სადავო რეგისტრაციებს, სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში წარდგენილი დოკუმენტაცია აკმაყოფილებდა რეგისტრაციის პირობებს, ამდენად, მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ კანონიერად იქნა მიღებული რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები და არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის საფუძვლები.

2.8.2. სს „ს-----ა“ არ დაეთანხმა სასარჩელო მოთხოვნას და განმარტა, რომ სს „ს-----ა“ არ წარმოადგენს სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს, შესაბამისად სასარჩელო მოთხოვნა რკინიგზის მიმართ არის დაუსაბუთებელი. სს „ს-----ა“ წარმოადგენს მესამე პირს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის შესაბამისად და არა მოპასუხეს, თუმცა დისპოზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე მოსარჩელეს უფლება აქვს თვითონ განსაზღვროს მოპასუხე, ხოლო თუ მოპასუხე მატერიალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით არ წარმოადგენს სუბიექტს, რომელიც პასუხისმგებელია სასარჩელო მოთხოვნაზე, აღნიშნულის შედეგად მოჰყვება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა. შესაბამისად, **სასარჩელო მოთხოვნა სს „ს-----ის“ მიმართ არის უსაფუძვლო.** სარჩელი აგრეთვე უსაფუძვლოა ადმინისტრაციული ორგანოს - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართაც, რადგან სსიპ ს----- -ოს 2010 წლის 09 დეკემბრის №1----- ბრძანებით, შპს „ს----- -ის“ საწესდებო კაპიტალში შეტანილ იქნა ცვლილება, კერძოდ, გაიზარდა შპს „ს-----ის“ კაპიტალი. 2010 წლის 23 დეკემბერს საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილებით განხორციელდა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით.

2.8.3. ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო არ დაეთანხმა სასარჩელო მოთხოვნას თვითმმართველი ქალაქ ფოთის საკრებულოს 2010 წლის 12 ნოემბრის N1---- განკარგულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის შესახებ და მიუთითა, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება თვითმმართველი ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ მიღებულ იქნა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2010 წლის 02 ნოემბრის №0----- წერილის საფუძველზე, რომლითაც ითხოვდა თანხმობას თვითმმართველი ქალაქ ფოთის ტერიტორიაზე არსებული მიწის ნაკვეთების სახელმწიფო საკუთრებად საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაზე.

საკრებულოს განკარგულებით მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიეცა თანხმობა აღნიშნული მიწის ნაკვეთების სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირების შესახებ. საკრებულოს თავისი განკარგულებით არცერთ პირზე არც ჩამოურთმევია და არც მიუნიჭებია საკუთრების უფლება. აღნიშნული განკარგულებით სახელმწიფოს მხოლოდ მიეცა თანხმობა მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, დაერეგისტრირებინა საჯარო რეესტრში მიწის ნაკვეთი. ამასთან, გასაჩივრებული საჯარო რეესტრის ამონაწერების მიხედვით, რეგისტრაციის სამართლებრივი საფუძველი არ არის თვითმმართველი ქალაქ ფოთის საკრებულოს 2010 წლის 12 ნოემბრის №1---- განკარგულება. თვითმმართველი ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს, მიღებული სამართლებრივი აქტით რაიმე უფლება ან უპირატესობა არ მიუნიჭებია რომელიმე პირისათვის და არ შეუზღუდავს სხვა პირების უფლებები, შესაბამისად საკრებულოს მიერ მიღებულ განკარგულებას პირდაპირი და უშუალო ზიანი არ მიუყენებია მოსარჩელის კანონიერი უფლებისა და ინტერესებისათვის და უკანონოდ არ შეუზღუდავს მისი უფლება. ამასთან, მოსარჩელის მიერ დარღვეულია საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლით გათვალისწინებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გასაჩივრებისათვის დადგენილი ერთთვიანი ვადა.

2.8.4. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს წარმომადგენელმა განმარტა, რომ სარჩელი უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ვინაიდან მოსარჩელეს არ გააჩნია მოთხოვნის საფუძველი და გასაჩივრებული, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, პირდაპირ და უშუალო ზიანს არ აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს.

2.8.5. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტომ განმარტა, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო შემდეგ გარემოებათა გამო: საქმეში არსებული დოკუმენტებით დასტურდება, რომ გ-----ემ მიყიდა ო----ნ-----ს საცხოვრებელი ბინა მიწის ნაკვეთთან ერთად, თუმცა ასევე დასტურდება, რომ გ-----ის მიერ განხორციელდა საცხოვრებელი ბინის პრივატიზება. 1994 წელს მიწის პრივატიზება ვერ განხორციელდებოდა იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობიდან გამომდინარე და 1999 წელს, როდესაც უკვე საჯარო რეესტრი არსებობდა, გ-----ე ვერ გაასხვისებდა იმას, რაც მის საკუთრებას არ წარმოადგენდა. აღნიშნული ხელშეკრულება ნოტარიულად დამოწმებულია, მაგრამ უფლება მაინც არ აქვს მოპოვებული, რადგან სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად, უნდა არსებობდეს წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება, რომელიც რეგისტრირებული უნდა იყოს საჯარო რეესტრში. აღნიშნულ ხელშეკრულებაში მითითებულია, რომ ის უნდა

გატარებულიყო ტექნიკურში, თუმცა აღნიშნული განხორციელებული არ არის და არც საქმის მასალებშია წარმოდგენილი. ხელშეკრულება გაფორმებულია 1999 წელს, თუმცა 2000 წლის ორთოფოტოზეც კი არ ჩანს საცხოვრებელი ბინა. რეალურად მოსარჩელემ იყიდა არარსებული საცხოვრებელი ბინა და მყიდველისთვის თავიდანვე ცნობილი იყო, რომ იქ რეალურად ბინა არ არსებობდა. წარმოდგენილი მასალებით დგინდება, რომ ო---- ნ-----ს უფლება არ გააჩნია უძრავ ქონებაზე, მას მხოლოდ და მხოლოდ შეიძლება უფლება გააჩნდეს საცხოვრებელ ბინაზე, თუმცა მან ბინა თვითონვე დაანგრია, როგორც განაცხადა. რეალურად დღეის მდგომარეობით ნასყიდობის საგანი არ არსებობს.

2.8.6.ს----- წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ „კ-----ის“ საკუთრებაში არსებული ფართობი, რომელზეც მოსარჩელე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას ითხოვს და აღნიშნული მიზნით „კ-----ის“ საკუთრების უფლების გაუქმება სურს, „კ-----ის“ საკუთრებაში დარეგისტრირდა საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული მოთხოვნების სრული დაცვით, რიგ შემთხვევაში საჯარო სამართლებრივი, ხოლო რიგ შემთხვევაში კერძო სამართლებრივი ურთიერთობების საფუძველზე. ამასთან, დაუდგენელია ო---- ნ-----ს საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტებისა და სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის იდენტიურობის ფაქტი (უშუალო ადგილმდებარეობა), შესაბამისად, მოთხოვნა არის დაუსაბუთებელი, მოკლებულია სამართლებრივ საფუძვლებს და არ უნდა დაკმაყოფილდეს. მოპასუხემ განმარტა, რომ მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით: 0-----, „კ-----ის“ კაპიტალში რეგისტრაციამდე, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2010 წლის 01 აპრილის №1----- მიმართვის საფუძველზე დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრებად. მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს საკუთრებად, ასევე, კ-----ის კაპიტალში რეგისტრაციის პერიოდისთვის აღნიშნულ ტერიტორიაზე არ ფიქსირდებოდა არავითარი საკუთრების უფლების დამადასტურებელი ფაქტი ან დოკუმენტი, რაც ეკონომიკის სამინისტროს მისცემდა საფუძველს, აღნიშნული ფართობი ჩაეთვალა რომელიმე კონკრეტული ფიზიკური პირის საკუთრებად. შესაბამისად, აქტი მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს საკუთრებად რეგისტრაციის თაობაზე წარმოადგენს საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნების სრული დაცვით მიღებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №8----- გადაწყვეტილება ეფუძნება კანონიერ სამართლებრივ აქტს, შესაბამისად, მისი ბათილად ცნობის მოთხოვნა მოკლებულია სამართლებრივ საფუძვლებს.

2.9.ფოტის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 26 მარტის და უსწორობის გასწორების შესახებ 2019 წლის 02 აგვისტოს განჩინებებით დაადგინა შემდეგი: „ო---- ნ-----ს სასარჩელო მოთხოვნები: სსიპ „ს-----

-----ოს“ №1----- ბრძანების (ო---- ნ-----ს მიწის ნაკვეთთან ზედდების ნაწილში, ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე), ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, უძრავი ქონების (ს.კ. 0-----) შპს „ს-----ის“ საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ №8----- გადაწყვეტილების (ო---- ნ-----ს მიწის ნაკვეთთან ზედდების ნაწილში, ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე) ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, სსიპ „ს-----ოს“ №1----- ბრძანების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, საქართველოს ენერგეტიკის მინისტრის №1-- ბრძანების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის და უძრავი ქონების (ს.კ. 0-----) სააქციო საზოგადოება „ს-----“ საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ №8----- გადაწყვეტილების (ვინაიდან აღნიშნული მოთხოვნა გამომდინარეობს პირველი და მეორე მოთხოვნებიდან) ნაწილობრივ ბათილად ცნობის თაობაზე, **გამოეყოს № 3/145-2017 ადმინისტრაციულ საქმეს და განსჯადობის წესების დაცვით განსახილველად დაექვემდებაროს ფოთის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით განსახილველად.**“

2.10. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 26 მარტის გადაწყვეტილებით სასარჩელო მოთხოვნები - ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების №8----- (27.04.2016) გადაწყვეტილების, ამავე სამსახურის მიერ მიღებული, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8----- (30.05.2016) გადაწყვეტილების, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 24 ივნისის №1----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე, **დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ**, კერძოდ: უძრავი ნივთის, მდებარე, ქ.ფოთი, ჭ----- ქ. №2--, 34.39 კვ.მ. შენობა-ნაგებობის (ამჟამად დემონტირებულია) მის ქვემოთ არსებულ ამავე ოდენობის მიწის ნაკვეთის ფართის ნაწილში; საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს დაევალა ო---- ნ-----ს სახელზე, უძრავი ნივთი, მდებარე, ქ. ფოთი, ჭ----- ქ. №2--, 34.39 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა (ამჟამად დემონტირებულია) მის ქვემოთ არსებულ ამავე ოდენობის მიწის ნაკვეთის ფართით დარეგისტრირება.

სასარჩელო მოთხოვნები- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს №1----- ბრძანების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ №8----- გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს №0----- მომართვის ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, თვითმმართველი ქ. ფოთის საკრებულოს №1----- განკარგულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ №8----- გადაწყვეტილების

ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, სსიპ ს-----ის №1----- ცნობის
ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად
რეგისტრაციის შესახებ N8----- გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად
ცნობის, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს N1----- ბრძანების
ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად
რეგისტრაციის შესახებ N8----- გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად
ცნობის, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს
N1----- მომართვის ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, უძრავი ქონების
სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ N8-----
გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის თაობაზე, – არ
დაკმაყოფილდა.

2.11. სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.11.1. 1994 წლის 25 მაისის განცხადებით ნ. უ-----ემ მოითხოვა ნებართვა ქ.
ფოთში, ჭ----- ქ. №2---ში მდებარე სახლის პრივატიზაციაზე, რომელიც
აშენებულია 1934 წელს და არის ავარიულ მდგომარეობაში. სამხედრო №2---
ნაწილის მეთაურობამ თავისი რეზოლუციით გასცა თანხმობა 1994 წ. 01 ივნისს;

2.11.2. საქართველოს რესპუბლიკის თავდაცვის სამინისტროს სამხედრო
ნაწილის 1994 წლის 01 ივნისის №4- მიმართვის შესაბამისად, გ-----ის ძე უ--
-----ეს ნება დაერთო ქ.ფოთში, ჭ----- ქ. №2---ში მდებარე ბინის
პრივატიზაციაზე;

2.11.3. 1994 წლის 01 ივნისის N4- ცნობის შესაბამისად, გ-----ე
ნამდვილად ცხოვრობდა ქ. ფოთში, ჭ----- ქ. №2---ში, ოროთახიანი ბინის 34.39
კვ.მ. ფართში.

2.11.4. 1994 წლის 07 ივნისს საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის
1992 წლის 01 თებერვლის დადგენილების თანახმად, უ-----ეს უსასყიდლოდ
გადაეცა ქ. ფოთში, ჭ----- ქ. №2---ში მდებარე საცხოვრებელი ბინა.

2.11.5. ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს 1999 წლის 25 იანვრის ცნობა-
დახასიათებით გ-----ეს საკუთრების უფლების დამადასტურებელი
საბუთი გააჩნდა „9.06.1994 წლის სანოტარო ხელშეკრულება ბინის
უსასყიდლოდ გადაცემაზე №4-----“;

2.11.6. ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს მიერ შედგენილი
სახლმფლობელობის მოკლე დახასიათებაში, ობიექტის სახელწოდებაში
მითითებულია, ლიტერი „ა“, ერთსართულიანი ხის საცხოვრებელი ბინა. ასევე,
მითითებულია მიწის ნაკვეთის საერთო ფართი 1560 კვ.მ, ხოლო მიწის
გამოყოფის საბუთი მითითებული არ არის;

2.11.7. 1994 წლის 14 ივნისის №6-- ცნობით დასტურდება, რომ გ-----ეს პრივატიზებული აქვს ოროთახიანი ბინა 34.39 ფართით, მდებარე: ქ. ფოთი, ჭ----- ქ.№2---ში;

2.11.8. ქ. ფოთის მიწის მართვის სამმართველოს 1999 წლის 21 იანვრის №-ცნობით გ-----ეს, მცხოვრები ქ. ფოთი, ჭ----- ქ. №2--, გააჩნია საკუთარი მიწის ნაკვეთი 1560.6 კვ.მ;

2.11.9. 1999 წლის 26 იანვრის, გ-----ის მიერ ო---- ნ-----სათვის მთელი საცხოვრებელი სახლის თავისი მიწის ნაკვეთით 4000 ლარად მიყიდვის შესახებ №2- საქმეზე თანდართული ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების შესაბამისად, 1999 წლის 26 იანვარს ო---- ნ-----მ იყიდა გ-----ისაგან საცხოვრებელი სახლი (მდებარე: ქ. ფოთი, ჭ----- ქ.№2---ში), თავისი მიწის ნაკვეთით 4000 ლარად;

2.11.10. 2010 წლის 08 აპრილის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის შესაბამისად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი 0-----, ფართობი 3517 კვ.მ.) მესაკუთრე არის სახელწიფო;

2.11.11. ს-----ოს 2010 წლის 17 მაისის №1----- ბრძანების 1.18 პუნქტის შესაბამისად, შპს „ს-----“ კაპიტალში შეტანილ იქნა ქ. ფოთში ნავსადგურის ყოფილი ექსტენსიური განვითარების ზონაში მდებარე, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 3517 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდი 0-----, ღირებულება 1406.80 ლარი;

2.11.12. 2010 წლის 02 ივნისის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის შესაბამისად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი 0-----, ფართობი 3517 კვ.მ.) მესაკუთრე არის შპს „ს-----“;

2.11.13. 2013 წლის 08 ოქტომბრის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის შესაბამისად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი 0-----, ფართობი 3517 კვ.მ.) მესაკუთრე არის სააქციო საზოგადოება „ს-----“;

2.11.14. ს-----ოს 2010 წლის 09 დეკემბრის №1----- ბრძანების შესაბამისად, შპს ს-----ის კაპიტალში შეტანილ იქნა მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით: 0-----, ფართობი: 442 კვ.მ;

2.11.15. 2010 წლის 23 დეკემბრის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის შესაბამისად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის

(საკადასტრო კოდი 0-----, ფართობი 442 კვ.მ.) მესაკუთრე არის შპს „ს-----
-----“.

2.11.16. 2016 წლის 24 თებერვალს შესრულებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის თანახმად, ქ. ფოთი, ჭ----- ქ.№2---ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ფართობი არის 1573.57 კვ.მ;

2.11.17. 2016 წლის 04 მარტის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ შედგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ფაქტობრივი საფუძვლების ამსახველი ნახაზის თანახმად, ფიქსირდება ზედდება რეგისტრირებულ მონაცემებთან;

2.11.18. ო---- ნ-----ს წარმომადგენლის 2016 წლის 22 მარტის ადმინისტრაციული საჩივრის შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მოეთხოვა ფოთის საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ო---- ნ-----ს წარმომადგენლის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტების საფუძველზე უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ფოთი, ჭ----- ქ. №2---ში, ო---- ნ-----ს სახელზე დარეგისტრირება;

2.11.19. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 27 აპრილის №8----- გადაწყვეტილების მიხედვით, შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და შეჩერების საფუძვლის აღმოსაფხვრელად განმცხადებელს განესაზღვრა 30 კალენდარული დღე;

2.11.20. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 აპრილის №9----- გადაწყვეტილების თანახმად, ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა ო---- ნ-----ს წარმომადგენლის, ლ---- ა-----ის 2016 წლის 22 მარტის N5----- ადმინისტრაციული საჩივარი და ბათილად იქნა ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის №8----- 03 (09.03.2016) და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8----- 04 (11.04.2016) გადაწყვეტილებები, დაევალა ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურს №8----- სარეგისტრაციო წარმოებაზე საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებების სრულყოფილად შესწავლა, გამოკვლევა, ურთიერთშეჯერება და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ ახალი გადაწყვეტილების მიღება ამ აქტის სამართლებრივი დასაბუთების 2.7. პუნქტში მითითებული მსჯელობის გათვალისწინებით;

2.11.21. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 13 მაისის №1----- გადაწყვეტილებით განმცხადებელს უარი ეთქვა იმ ინფორმაციის გაცემაზე, რაც საფუძვლად დაედო ფოთის მიწის მართვის საქალაქო სამმართველოს მიერ 1999 წლის 31 იანვარს გაცემულ ცნობას;

2.11.22. 2016 წლის 16 მაისის განცხადებით ო---- ნ-----ს წარმომადგენელმა მოითხოვა ადმინისტრაციული საქმის მასალები, რომელიც საფუძვლად დაედო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №8----- გადაწყვეტილებას;

2.11.23. 2016 წლის 18 მაისის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის შესაბამისად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი 0-----, ფართობი 600 კვ.მ.) მესაკუთრე არის მარიამ გელაშვილი;

2.11.24. 2016 წლის 18 მაისის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის შესაბამისად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი 0-----, ფართობი 1113 კვ.მ.) მესაკუთრე არის მარიამ გელაშვილი;

2.11.25. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 მაისის №N1----- წერილით ო---- ნ-----ს წარმომადგენელს ეცნობა, რომ 2016 წლის 02 მარტს წარმოდგენილი №8----- განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტაციით უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობის იდენტიფიკაცია შეუძლებელია, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილია მიწის ნაკვეთი შენობა-ნაგებობის გარეშე, ხოლო ნასყიდობის ხელშეკრულებით, დაინტერესებულ პირს გადაეცა საცხოვრებელი სახლი მიწის ნაკვეთთან ერთად, ასევე მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი ზედდებაშია უკვე რეგისტრირებულ მონაცემებთან;

2.11.26. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 30 მაისის №8----- გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი;

2.11.27. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 24 ივნისის №1----- გადაწყვეტილების მიხედვით, უარი ეთქვა ო---- ნ-----ს წარმომადგენელ ლ---- ა--- --ეს 2016 წლის 24 მაისის №1----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე;

2.11.28. 2013 წლის 08 ოქტომბრის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის შესაბამისად, ქ.ფოთში, ნავსადგურის ყოფილი ექსტენსიური განვითარების ზონაში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 3517 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის (ს.კ. 0-----) მესაკუთრე არის სს „ს----- კ-----კ“.

2.11.29. 2017 წლის 29 სექტემბრის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, ქ. ფოთში, ალექსანდრე ჭ----- ქუჩაზე მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო

დანიშნულების 12496 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის (ს.კ. 0-----) მესაკუთრე არის სახელმწიფო.

2.11.30. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 აგვისტოს №1----- ბრძანების თანახმად, სააგენტომ მოითხოვა უძრავ ნივთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია (ქ. ფოთში, ჭ----- ქუჩაზე მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 3056 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთი).

2.11.31. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 აგვისტოს №1----- ბრძანების თანახმად, სააგენტომ მოითხოვა უძრავ ნივთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია (ქ. ფოთში, ჭ----- ქუჩაზე მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 12496 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთი).

2.11.32. 2016 წლის 24 აგვისტოს საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის შესაბამისად, ქ.ფოთში, ჭ----- ქუჩაზე მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 3056 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის (ს.კ. 0-----) მესაკუთრე არის სახელმწიფო.

2.11.33. 2010 წლის 02 დეკემბრის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით, ქ.ფოთში მდებარე მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდით: 0----- მესაკუთრე არის სახელმწიფო.

2.11.34. 2017 წლის 29 სექტემბრის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, ქ.ფოთში, ალექსანდრე ჭ----- ქუჩაზე მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 2942 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის (ს.კ. 0-----) მესაკუთრე არის სახელმწიფო.

2.11.35. თვითმმართველი ქალაქ ფოთის საკრებულოს 2010 წლის 12 ნოემბრის №1---- განკარგულების შესაბამისად, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიეცა თანხმობა სახელმწიფო საკუთრებად დაარეგისტრიროს და შპს „ს-----ას“ გადასცეს თვითმმართველი ქალაქ ფოთის (თვითმმართველი ერთეული) ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთები (378 კვ.მ, 1397 კვ.მ, 442 კვ.მ, 981 კვ.მ, 719 კვ.მ) თანახმად თანდართული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აზომვითი ნახაზისა და ელექტრონული ვერსიისა, მოქმედი კანონმდებლობის დაცვით.

2.11.36. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 აგვისტოს №1----- ბრძანების თანახმად, სააგენტომ მოითხოვა უძრავ ნივთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია (ქ. ფოთში, ჭ----- ქუჩაზე მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 2942 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთი).

2.11.37. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 27 აპრილის №8-----
----- გადაწყვეტილების მიხედვით, საქმის ფაქტობრივი გარემოებებისა და
კანონმდებლობის მოთხოვნათა ურთიერთშეჯერების შესაბამისად,
მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიჩნია, რომ დაინტერესებული პირის მიერ
წარმოდგენილი დოკუმენტაცია არ აკმაყოფილებდა რეგისტრაციის პირობებს.
ამდენად, მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად წარმოდგენილი უნდა ყოფილიყო:
უფლების ობიექტის ადგილმდებარეობის იდენტიფიკაციისათვის შესაბამისი
სამსახურის მიერ გაცემული დოკუმენტი ან/და კორექტირებული მიწის
ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და ელ. ვერსია. აღნიშნულიდან
გამომდინარე შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება.

2.11.38. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 30 მაისის №8-----
----- გადაწყვეტილების თანახმად, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების
შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი
შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დოკუმენტი, ინფორმაცია მიღებულ იქნა
გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

2.11.39. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 24 ივნისის №1-----
გადაწყვეტილების შესაბამისად, უარი ეთქვა ო---- ნ-----ს წარმომადგენელს ლ----
ა-----ეს 2016 წლის 24 მაისის №1----- ადმინისტრაციული საჩივრის
დაკმაყოფილებაზე.

2.11.40. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული
ბიუროს 2018 წლის 04 დეკემბრის №5----- დასკვნის თანახმად,
წარმოდგენილი დოკუმენტაციის მიხედვით, ქ. ფოთში, ჭ----- ქ. №2---ში
მდებარე მიწის ნაკვეთის ზუსტი მდებარეობის განსაზღვრა ტექნიკურად
შეუძლებელია. მოსარჩელის წარმომადგენლის მიერ მითითებული ბეტონის
ნარჩენების მიხედვით, გაორიენტირებული შენობა-ნაგებობისა და 1560.6 კვ.მ.
მიწის ნაკვეთის სავარაუდო მდებარეობა მოცემულია დანართში №1.
ექსპერტიზის მიერ განსაზღვრული მიწის ნაკვეთის საზღვრების დაკვალვა
(ადგილზე დამაგრება) არ შედის საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის
კომპეტენციაში. საჯარო რეესტრში მოსარჩელის მიერ წარდგენილ ნახაზზე
მითითებული მიწის ნაკვეთის უმეტესი ნაწილი, ემთხვევა ექსპერტიზის მიერ
გაორიენტირებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობას. ექსპერტიზის მიერ
გაორიენტირებული 1560.6 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის სავარაუდო მდებარეობა
ზედდებას ახდენს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ შემდეგ მიწის
ნაკვეთებთან: ს.კ. 0----- მიწის ნაკვეთთან (მესაკუთრე სახელმწიფო) 11.6
კვ.მ-ზე; ს.კ. 0----- (მესაკუთრე შპს „ს-----ა“) 8.13 კვ.მ-ზე; ს.კ. 0-----
----- მიწის ნაკვეთთან (მესაკუთრე სახელმწიფო) 1.68 კვ.მ-ზე; ს.კ. 0-----
მიწის ნაკვეთთან (მესაკუთრე შ-----ა ნ-----) 112,40 კვ.მ-ზე; ს.კ. 0----- მიწის
ნაკვეთთან (მესაკუთრე სახელმწიფო) 15.95 კვ.მ-ზე; ს.კ. 0----- მიწის

ნაკვეთთან (მესაკუთრე სააქციო საზოგადოება „ს-----““ 600.59 კვ.მ-ზე; წარმოდგენილ ადმინისტრაციულ საქმეში არსებულ N6--ცნობას არ ახლავს რაიმე ნახაზი, სადაც მითითებული იქნებოდა მიწის ნაკვეთის მდებარეობა და მოსაზღვრე სუბიექტები. ასევე, არ არის მოსაზღვრე სუბიექტები მითითებული ნასყიდობის გეგმაზე. აღნიშნულის გამო ცნობაში და ნასყიდობის გეგმაზე მითითებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობის შედარება, საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციოდ (წარმოების ნომერი: 8-----) წარდგენილ ნახაზზე მითითებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობასთან ტექნიკურად შეუძლებელია. N6-- ცნობაში მითითებული მისამართი (ქ.ფოთი, ჭ----- ქ. N2--) შეესაბამება ექსპერტიზისათვის წარმოდგენილი ტერიტორიის სავარაუდო მისამართს. **საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციოდ (წარმოების ნომერი 8-----) წარდგენილ ნახაზზე მითითებული მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია და ფართობი, ძირითადად შეესაბამება ნასყიდობის ხელშეკრულების გეგმაზე მითითებული მიწის ნაკვეთის შესაბამის მონაცემებს.**

2.12.დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.12.1. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასებისას სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგი.

ზემოაღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, ფოთის საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული გადაწყვეტილებები წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. ამდენად, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის

შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მათი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა. სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნას ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული.

სასამართლო აღნიშნავს, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლით განსაზღვრულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის დასაბუთებულობის აუცილებლობა: 1. წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას. 2. დასაბუთება წინ უძღვის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის სარეზოლუციო ნაწილს. 3. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში უნდა მიეთითოს ის საკანონმდებლო ან კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტი ან მისი შესაბამისი ნორმა, რომლის საფუძველზედაც გამოიცა ეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. 4. თუ ადმინისტრაციული ორგანო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას მოქმედებდა დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში, წერილობით დასაბუთებაში მიეთითება ყველა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომელსაც არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას. 5. ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

სასამართლოს განმარტებით, მოსარჩელის მიერ გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებთან მიმართებაში მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ კანონის ეს მოთხოვნა არ არის დაცული.

ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და გადაწყვეტილების მიღებისას იმსჯელოს საკითხის იმგვარად გადაწყვეტაზე, რომ არ შეილახოს პირის კანონით გარანტირებული უფლებები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, 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.

2.12.2. ფოთის საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ გ----- --ემ საქართველოს რესპუბლიკის მთავრობის 1992 წლის 01 თებერვლის დადგენილებით პრივატიზაციის ხელშეკრულებით უსასყიდლოდ საკუთრებაში მიიღო, ქ.ფოთში, ჭ----- ქ.№2-- მდებარე ერთსართულიანი ხის საცხოვრებელი ოროთახიანი ბინა 34.39 კვ.მ. ფართით, რომელიც ავარიულ მდგომარეობაში იმყოფებოდა. გ. უ-----ეს პრივატიზაციის ხელშეკრულებით ხსენებულ ბინასთან ერთად 1560.6 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი არ მიუღია და ვერც მიიღებდა ასეთს სამხედრო ნაწილისაგან, რამეთუ ამ უკანასკნელს საკუთრებაში მიწის ნაკვეთი არ გააჩნია. ტექბიუროში სახლმფლობელობის მოკლე დახასიათებაში მითითებული მიწის ნაკვეთი ჩაწერილია დაუსაბუთებლად, რადგან მიწის გამოყოფის საბუთები ამ ცნობის შემდგენს არ გააჩნდა.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ ქ. ფოთის სანოტარო ბიუროს საბუთებში არსებობს პრივატიზაციის ხელშეკრულება, ცნობა-დახასიათება, სახლმფლობელობის დახასიათება, სადაც ნათლად იკვეთება, რომ გ. უ-----ეს უსასყიდლოდ გადაეცა ქ. ფოთში, ჭ----- ქ.№2---ში მდებარე ბინა და არა სახლი, თუმცა ეს უკანასკნელი თავის განცხადებებში მუდამ ცდილობს ბინის ნაცვლად მიუთითოს სახლი, რამეთუ რეალიზაცია განახორციელოს არა როგორც ბინის, არამედ სახლის, თან მიწის ნაკვეთით, რომელიც მას არც შეუძენია და არც პრივატიზაციით მიუღია, რადგან ასეთის საბუთები არ არსებობს. შესაბამისად საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ გ. უ-----ე ო. ნ-----ს ვერ მიჰყიდდა იმას, რაც მას არ გააჩნდა.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ ადგილზე დათვალიერების შედეგად მიუთითა, რომ იმ ადგილას, სადაც მოსარჩელე მიუთითებს, სახლი უკვე აღარ არის, არსებობს ორი ქვა, რომელიც შესაძლებელია ყოფილიყო ხის ნაგებობის დასაყრდენი (ანუ საუბარია ქვაზე, რომელიც დევს არა მიწის ქვემოთ, არამედ მიწის ზევით, განათხრელის, მიწის ქვემოთ დაბეტონებული ან სხვა მასალით ფუნდამენტის კვალი არ ჩანს).

სასამართლომ ო---- ნ-----ს განმარტების საფუძველზე დაადგინა, რომ ო---- ნ-----მ დაშალა და გაიტანა ხის მასალიდან აშენებული საგნობრივად საცხოვრისად გამოსაყენებელი ბინა, რომლის ანალოგი ამჟამადაც არის გვერდით.

ფოთის ტექბიუროში საბუთების დაწვასთან დაკავშირებით,

სასამართლომ აღნიშნა, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში, ო--- ნ----ს გააჩნდა ყველა დოკუმენტი, რომელთა ანალიზი იძლეოდა შესაძლებლობას დასკვნის გასაკეთებლად.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 26 მარტის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს ო--- ნ----მ და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა. ო--- ნ----მ მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება, ხოლო სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

3.1. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1.1. აპელანტ ო--- ნ----ს განმარტებით, სასამართლოს უნდა გამოეყენებინა საქართველოს ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლი და **მთლიანად ბათილად** უნდა ეცნო ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული, როგორც სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №8----- - (27.04.2016) ასევე სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8----- (30.05.2016) და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 24 ივნისის №1----- გადაწყვეტილებები, ვინაიდან სადავო ქონება (მიწის ნაკვეთი) მის მიერ შეძენილია კანონის სრული დაცვით, სანოტარო წესით, ხოლო იმის გამო, რომ ტექნიურ დამწვარია ქ. ფოთში, არ უნდა შეიღახოს პირის კონსტიტუციით გარანტირებული საკუთრების უფლება. აპელანტი აღნიშნავს, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი შეძენილია კანონის სრული დაცვით, რაც დაადასტურა სასამართლო პროცესზე მოწმის სახით გამოცხადებულმა ნოტარიუსმა მ----- ბ-----მ. იგი არის კეთილსინდისიერი შემძენი და შეძენილი უძრავი ქონების კანონიერი მესაკუთრე. ხელშეკრულება, რომელიც გაფორმებული იყო გამყიდველთან, არ არის გაუქმებული და მისი ბათილობა არავის არ მოუთხოვია. შესაბამისად, ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებულია, რომ ო--- ნ----მ, როგორც კეთილსინდისიერმა მყიდველმა, იყიდა საცხოვრებელი სახლი, განლაგებული 1537,57 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. სასამართლო კი თავის გადაწყვეტილებაში მსჯელობს არასწორად, ვინაიდან ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესახებ არც სასამართლოსთვის ან სხვა ორგანოსათვის არავის არ მიუმართავს. შესაბამისად, ტექნიურის დაწვისა და საბუთების განადგურების გამო, იმაზე

მსჯელობა, რომ შეძენილ იქნა მარტო საცხოვრებელი ბინა და არა მიწის ნაკვეთი, ყოველგვარ მსჯელობასაა მოკლებული.

აპელანტი აღნიშნავს, რომ სასამართლოს უნდა გამოეყენებინა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის 1 ნაწილის „გ“ პუნქტის დანაწესი და უნდა დაევალებინა საჯარო რეესტრის ფოტის სარეგისტრაციო სამსახურისთვის წარდგენილი ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე დაერეგისტრირებინა მთლიანად 1573.57 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ. ფოთი, ჭ----- ქ №2---ში, ო---- ნ-----ს სახელზე.

რაც შეეხება ფოთის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილებას, რომლითაც არ დააკმაყოფილა სასარჩელო მოთხოვნა, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს №1----- ბრძანების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ №8----- გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს №0----- მომართვის ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, თვითმმართველი ქ. ფოთის საკრებულოს №1---- განკარგულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ №8----- გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, სსიპ ,ს-----ოს №1----- ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ №8----- გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს №1----- ბრძანების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ №8----- გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს №1----- მომართვის ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ № 8----- გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის თაობაზე, აპელანტის განმარტებით, ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე მტკიცდება, სადავო მიწის ნაკვეთს გადაფარვა აქვს სწორედ ზემოთ აღნიშნულ რეგისტრაციებზე და შესაბამისად, სასამართლოს უნდა გამოეყენებინა საქართველოს ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლი და მოთხოვნა დაეკმაყოფილებინა სრულად, წინააღმდეგ შემთხვევაში ვერ მოხერხდება მიწის ნაკვეთის სრული რეგისტრაცია.

3.1.2. აპელანტი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისი ყურადღებას ამახვილებს ფოთის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილებაში მითითებულ გარემოებაზე, რომ სასამართლოს მიერ განხორციელდა ადგილზე დათვალიერება, რა დროსაც დადგინდა, რომ მიწის ნაკვეთზე სახლი უკვე აღარ არსებობს, არსებობს ორი ქვა, რომელიც

შესაძლებელია ყოფილიყო ხის ნაგებობის საყრდენი. გამოირკვა ისიც, რომ ო. ნ- ---მ დაშალა და გადაიტანა ხის მასალიდან აშენებული საგნობრივად საცხოვრისად გამოსაყენებელი ბინა, რომლის ანალოგი ამჟამად არის გვერდით.

აპელანტის თვალსაზრისით, სასამართლომ ისე დაავალა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია არარსებული შენობა-ნაგებობის განაშენიანების ფართობზე, რომ არ შეუფასებია მის მიერ მიღებული გადაწყვეტილების აღსრულების შესაძლებლობა. მიღებული გადაწყვეტილებით სასამართლომ მოსარჩელე მხარეს ისე შეუქმნა გადაწყვეტილების აღსრულების ლეგიტიმური მოლოდინი, რომ არ უმსჯელია, თუ როგორ უნდა მოხდეს მოსარჩელის სასარგებლოდ სადავო უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, იმ პირობებში, როცა ის შენობა-ნაგებობა, რომელზეც სასამართლომ დაადგინა მოსარჩელის უფლება, ფაქტობრივად აღარ არსებობს. ამასთან, სასამართლოს გადაწყვეტილებაში საუბარია სწორედ იმაზე, რომ შეუძლებელია უძრავი ნივთის ზუსტი მდებარეობის დადგენა, რაც ადგილზე დათვალიერების შედეგად დადგინდა, შესაბამისად, გაურკვეველია რომელი შენობის განაშენიანების ფართით უნდა მოხდეს მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და კორექტირებული ნახაზის წარმოდგენის შემთხვევაში, როგორ უნდა დადგინდეს, რომ სწორედ სასამართლოს მიერ მიკუთვნებული შენობა-ნაგებობის განაშენიანების ფართის შესაბამისად მოხდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარმოდგენა.

აპელანტი მიუთითებს, რომ გადაწყვეტილების აღსრულება მართლმსაჯულების შემადგენელი ნაწილია, გადაწყვეტილების შესრულება უზრუნველყოფილია სახელმწიფოს მიერ. სასამართლოს უფლება არის არა თეორიული, არამედ შედეგზე ორიენტირებული უფლება, ის ქმნის გამოტანილი გადაწყვეტილების აღსრულების ლეგიტიმურ მოლოდინს. სამართლიანი განხილვის უფლება მოიცავს ძალაში შესული გადაწყვეტილების აღსრულების უფლებას. ნებისმიერი სასამართლოს მიერ გამოტანილი გადაწყვეტილების აღსრულება, კონვენციის მე-6 მუხლის მიზნებიდან გამომდინარე, „სასამართლო პროცესის“ განუყოფელ ნაწილად უნდა განიხილებოდეს, სასამართლო გადაწყვეტილების სავალდებულობა აუცილებელს ხდის მისი აღსრულების უზრუნველყოფას, რის გამოც სასამართლომ თავისი გადაწყვეტილებით, ყოველგვარი საექსპოზიციო გარეშე, ზუსტად უნდა განსაზღვროს მოდავე პირთა უფლება-მოვალეობები (იხ. ადამიანის უფლებათა დაცვის ევროპული სასამართლოს გადაწყვეტილება „ბურდოვი რუსეთის წინააღმდეგ“ §34, „ჰორნბისი საბერძნეთის წინააღმდეგ“ §40, „იზა და მ-ძე საქართველოს წინააღმდეგ“ §42). საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 28.07.05წ. #1/14/184,228 გადაწყვეტილებაში აღინიშნა, რომ მიუღებელია ისეთი მდგომარეობის შექმნა, როდესაც უფლება ფორმალურად აღიარებულია, მაგრამ გაუმართლებლადაა გართულებული

მისი რეალიზაცია, - მით უმეტეს, როდესაც საქმე შეეხება სასამართლოს მიერ აღიარებულ უფლებას, დაუშვებელია, როდესაც უფლება აღიარებულია და ამავე დროს უარყოფილიც. ამდენად, სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულების უზრუნველყოფა გარანტირებულია კანონმდებლობით, რომელიც ავალდებულებს სასამართლოს გამოიტანოს აღსრულებადი გადაწყვეტილება, რაც განსახილველ შემთხვევაში პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ გაუთვალისწინებია.

საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის "მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" N57 დადგენილების მე-3 მუხლის 41-ე პუნქტით დადგენილია, რომ მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობი არის მიწის ნაკვეთის შენობა-ნაგებობებით დაფარული, განაშენიანებული ზედაპირის ორთოგონალური პროექციის ფართობი. ამგვარ განმარტებას შეიცავს "სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ" საქართველოს კანონი, რომლის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის "ჟ" ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობი არის მიწის ნაკვეთის შენობა-ნაგებობებით დაფარული, განაშენიანებული ზედაპირის ფართობი.

ამდენად, აპელანტის განმარტებით, განაშენიანების ფართობის დადგენა შესაძლებელია შესაბამისი შენობა-ნაგებობის ან მისი ნანგრევების (რომლითაც შესაძლებელია შენობა-ნაგებობის მიერ დაკავებული ზედაპირის ფართობის დადგენა) არსებობის პირობებში. სასამართლო გადაწყვეტილება კი არ შეიცავს კონკრეტულ მითითებას, თუ როგორ უნდა განხორციელდეს მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მიკუთვნებულ 34.39 კვ.მ შენობა-ნაგებობაზე, მის ქვემოთ არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობით.

ამასთან, "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის 11¹ მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის შესადგენად უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობისა და საზღვრის იდენტიფიცირებისთვის პასუხისმგებელია ამ ნივთის მესაკუთრე/მართლზომიერი მფლობელი, ხოლო მე-2 პუნქტის მიხედვით, საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების სრულყოფილად შესრულებისა და საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მონაცემთა სისწორისთვის პასუხისმგებელია საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელი პირი.

აპელანტის მტკიცებით, დაინტერესებული პირის მიერ სასამართლო გადაწყვეტილებაში მითითებული ფართობის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარმოდგენის შემთხვევაშიც კი სააგენტოში დაცული/დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია არ

იძლევა შესაძლებლობას დადგინდეს არსებული მონაცემებით არარსებული შენობა-ნაგებობის (რაც დადგენილია კიდეც სასამართლოს მიერ) განაშენიანების ფართის ზუსტი მდებარეობის დადგენა. სასამართლო გადაწყვეტილებაში პირდაპირ მიუთითებს, რომ ადგილზე დათვალიერების შედეგად დადგენილია, რომ სახლი აღარ არსებობს, არსებობს მხოლოდ ორი ქვა, მიწის ზედაპირზე, ასევე არ ჩანს ფუნდამენტის კვალი. სასამართლო ვარაუდობს, რომ აღნიშნული ქვა შესაძლოა ყოფილიყო ხის ნაგებობის დასაყრდენი. თუმცა, **გადაწყვეტილებაში არ არის მითითებული კონკრეტულად რითი უნდა იხელმძღვანელოს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას და რომელი დოკუმენტის შესაბამისად (გათვალისწინებით) არის შესაძლებელი დანგრეული შენობის მდებარეობის დადგენა.**

აპელანტის აღნიშვნით, საყურადღებოა ასევე ის გარემოებაც, რომ №8----- სარეგისტრაციო განცხადებით 0---- ნ-----ს მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით ზედდება ფიქსირდება 0----- (მესაკუთრე - შპს "ს-----ა") და 0----- (მესაკუთრე - სააქციო საზოგადოება "ს-----") საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებთან. ლ---- სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 4 დეკემბრის N5----- დასკვნაშიც მითითებულია, რომ ექსპერტიზის მიერ გაორიენტირებული 1560.6 კვ.მ მიწის ნაკვეთის სავარაუდო მდებარეობა ზედდებაშია საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ შემდეგ მიწის ნაკვეთებთან: 0----- (მესაკუთრე - სახელმწიფო) მიწის ნაკვეთთან 11.6 კვ.მ-ზე, 0----- (მესაკუთრე - შპს "ს-----ა") 8.13 კვ.მ-ზე, 0----- მიწის ნაკვეთთან (მესაკუთრე - სახელმწიფო) 1.68 კვ.მ-ზე, 0----- მიწის ნაკვეთთან (მესაკუთრე - შ-----ა ნ-----) 112.40 კვ.მ-ზე, 0----- მიწის ნაკვეთთან (მესაკუთრე - სახელმწიფო) 15.95 კვ.მ-ზე, 0----- მიწის ნაკვეთთან (მესაკუთრე - სააქციო საზოგადოება "ს-----") 600.59 კვ.მ-ზე.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „მ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკადასტრო მონაცემების ზედდება გულისხმობს უძრავი ნივთის ან მისი ნაწილის საკადასტრო მონაცემების იდენტიფიკაციას უფლებარეგისტრირებული უძრავი ნივთის ან მისი ნაწილის საკადასტრო მონაცემებთან. ამ კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. ამდენად, სარეგისტრაციო წარმოების დროს დადგენილი ზედდება, აპელანტის განმარტებით, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, წარმოადგენს რეგისტრაციის დამაბრკოლებელ გარემოებას. იმ პირობებში,

როდესაც სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებშიც და ექსპერტიზის მიერაც დადგინდა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის ზედდება სხვა რეგისტრირებულ უძრავ ნივთებთან და აღნიშნული უძრავი ნივთების რეგისტრირებული მონაცემების უკანონობა არ არის დადგენილი სასამართლოს მიერ, გაურკვეველია, როგორ უნდა განხორციელდეს მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სხვის საკუთრებაში უკვე რეგისტრირებული უძრავი ნივთის კოორდინატებში. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლით, რეგისტრირებული მონაცემების მიმართ უტყუარობის პრეზუმფციის მოქმედების გავრცელებით, კი კანონმდებელმა მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების მიმართ დაადგინა ნდობის მაღალი სტანდარტი. კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. რეგისტრირებული უძრავი ნივთების უკანონობა კი დადგენილი არ არის. შესაბამისად, დაინტერესებული პირის მიერ კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარმოდგენის შემთხვევაში, დადგენილი ზედდება რეგისტრაციის დამაბრკოლებელი გარემოება იქნება.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტს მიაჩნია, რომ განსახილველ დავასთან დაკავშირებით, სახეზეა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის "ა", "ბ" და "გ" ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული დარღვევები, რომელსაც საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების გამოტანა მოჰყვა. სასამართლო ფორმალურად მიუდგა საკითხის განხილვას, მის მიერ არ მომხდარა ფაქტობრივი გარემოებების სათანადო გამოკვლევა. შესაბამისად, არსებობს ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 26 მარტის გადაწყვეტილების (საქმის ნომერი: 3/145-2017), სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის "ე" ქვეპუნქტით გათვალისწინებული, გაუქმების აბსოლუტური საფუძველი.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების დასაბუთება

სააპელაციო პალატამ განიხილა სააპელაციო საჩივრების მოტივების საფუძვლიანობა, გააანალიზა საქმის მასალები, მოისმინა მხარეთა განმარტებები, შეამოწმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა და ერთობლივი ანალიზის საფუძველზე მივიდა დასკვნამდე, რომ აპელანტ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდე, ხოლო ო--- ნ----ს სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, უნდა გაუქმდეს ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 26 მარტის გადაწყვეტილება და **მიღებულ უნდა იქნას ახალი გადაწყვეტილება სარჩელის სრულად დაკმაყოფილების თაობაზე, შემდეგ გარემოებათა გამო:**

პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში ადგილი აქვს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ შემთხვევას პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული, რაც მისი გაუქმების აბსოლუტური საფუძველია. შესაბამისად სააპელაციო პალატა უფლებამოსილია, საქმის პირველი ინსტანციისათვის დაბრუნების გარეშე, თვითონ მიიღოს გადაწყვეტილება მოცემულ დავაზე.

4.1 ფაქტობრივი დასაბუთება

საქმის მასალების მიხედვით პალატა დადგენილად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

4.1.1. 1994 წლის 25 მაისის განცხადებით ნ. უ-----ემ მოითხოვა ნებართვა ქ. ფოთში, ჭ----- ქ. №2---ში მდებარე სახლის პრივატიზაციაზე, რომელიც აშენებულია 1934 წელს და არის ავარიულ მდგომარეობაში;

4.1.2. საქართველოს რესპუბლიკის თავდაცვის სამინისტროს №2---- სამხედრო ნაწილის 1994 წლის 01 ივნისის №4- მიმართვის შესაბამისად, გ-----ის ძე უ-----ეს ნება დაერთო ქ.ფოთში, ჭ----- ქ. №2---ში მდებარე ბინის პრივატიზაციაზე;

4.1.3. საქართველოს რესპუბლიკის თავდაცვის სამინისტროს №2--- სამხედრო ნაწილის 1994 წლის 01 ივნისის №4- ცნობის შესაბამისად, გ-----ე ნამდვილად ცხოვრობდა ქ. ფოთში, ზ----- ქ. №2---ში, ოროთახიანი ბინის 34.39 კვ.მ. ფართში. დოკუმენტს ხელს აწერენ №2-----ის სამხედრო ნაწილის მეთაური მაიორი შენგელია და ამავე სამხედრო ნაწილის სახლმართველობის უფროსი ზ. აფხაზავა.

4.1.4. ნოტარიულად დამოწმებული 1994 წლის 9 ივნისის ხელშეკრულებით, ქალაქ ფოთის №2--- სამხედრო ნაწილის საბინაო განყოფილების წარმომადგენელმა, თანახმად 1994 წლის 07 ივნისის გაცემული №52 მინდობილობისა, უ-----ე გ-----ის ძეს, მცხ. ქ. ფოთი, ზ----- №2---ში, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის დადგენილების საფუძველზე დადებული ამ ხელშეკრულების საფუძველზე გადასცა საცხოვრებელი ბინა მდებარე ქ. ფოთი, ზ----- №2---ში. აღნიშნული ბინა არის ორ ოთახიანი, საერთო ფართით: 34,39 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართით: 22,79 კვ.მ. საცხოვრებელი ბინა ეკუთვნის ქალაქ ფოთის №2--- სამხედრო ნაწილს;

4.1.5. 1994 წლის 14 ივნისის №6-- ცნობით დასტურდება, რომ გ-----ეს პრივატიზებული აქვს ოროთახიანი ბინა 34,39 ფართით, მდებარე: ქ. ფოთი, ზ----- ქ. №2---ში;

4.1.6. ქ. ფოთის სანოტარო ბიუროში დაცული 1999 წლის 26 იანვრის ნასყიდობის საქმე №29-ზე დართული ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს 1999 წლის 25 იანვრის №16 ცნობა-დანასიათებით გ-----ეს საკუთრების უფლების დამადასტურებელი საბუთი გააჩნდა „9.06.1994 წლის სანოტარო ხელშეკრულება ბინის უსასყიდლოდ გადაცემაზე №4--- --“. ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს მიერ შედგენილი სახლმფლობელობის მოკლე დანასიათებაში ობიექტის სახელწოდებაში მითითებულია, ლიტერი „ა“, ერთსართულიანი ხის საცხოვრებელი ბინა, საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა: ორი, სასარგებლო ფართი“: 47,41 კვ.მ; საცხოვრებელი ფართი: 34,39 კვ.მ. დამხმარე ფართი: 13,02 კვ.მ. ასევე მითითებულია მიწის ნაკვეთის საერთო ფართი 1560 კვ.მ. (იხ ტომი 1-ლი, ს.ფ.80-81)

4.1.7. ქ. ფოთის მიწის მართვის საქალაქო სამმართველოს 1999 წლის 21 იანვრის №- ცნობით დასტურდება, რომ გ-----ის ძე უ-----ეს, მცხოვრები: ქ. ფოთი, ზ----- ქ. №2--, გააჩნია საკუთარი მიწის ნაკვეთი ფართით 1560.6 კვ.მ. ცნობა მიეცა ნოტარიუსთან წარსადგენად (იხ. ტომი 1-ლი, ს.ფ. 84)

4.1.8. 1999 წლის 26 იანვრის №2- ნასყიდობის სანოტარო საქმეზე თანდართული

ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების თანახმად გ-----ემ ო--- ნ----ს 4000 ლარად მიჰყიდა მთელი თავისი საცხოვრებელი სახლი მიწის ნაკვეთით, მდებარე ქ. ფოთი, ჭ----- ქ. №2---ში. მთელი საცხოვრებელი სახლი შესდგება ერთსართულიანი ხის საცხოვრებელი სახლისაგან ორი ოთახით, საცხოვრებელი ფართით: 34,39 კვ.მ. დამხმარე ფართით: 13,02 კვ.მ. სულ ფართით: 47,41 კვ.მ., მიწის ნაკვეთი ფართით: 1560,6 კვ.მ. გ-----
-----ეს საცხოვრებელი სახლი მიწის ნაკვეთით ეკუთვნის თანახმად: ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს ფოთის ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროდან 1999 წლის 25 იანვარს გაცემული №16 ცნობის, 1994 წლის 09 ივნისის უსასყიდლოდ გადაცემის ხელშეკრულების, რეესტრის ნომერი: 4-----, ქ. ფოთის მიწის მართვის საქალაქო სამმართველოს მიერ 1999 წლის 21 იანვარს გაცემული №-ცნობისა. (იხ. ტომი 1-ლი, ს.ფ. 90-91).

4.1.9. 2016 წლის 24 თებერვალს შესრულებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის თანახმად, ქ. ფოთი, ჭ----- ქ. №2---ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ფართობი არის 1573.57 კვ.მ;

4.1.10. 2016 წლის 02 მარტს ო--- ნ----ს წარმომადგენელმა, ლ---- ა-----ემ ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურში წარადგინა №8----- განცხადება და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ქალაქ ფოთში, ჭ----- ქუჩა №2---ში მდებარე 1573.57 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. სარეგისტრაციო განცხადებას განმცხადებელმა დაურთო 1999 წლის 26 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულების ასლი, ნოტარიუსი - ბ-----, ასლის დამოწმების რეგისტრაციის ნომერი: 1-----, თარიღი: 28.01.2016 წ. მინდობილობის ასლი (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი: 1-----, თარიღი: 28.01.2016), საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ნასყიდობის ხელშეკრულება თანდართული დოკუმენტაციით (გაცემული ნოტარიუს ბ-----ს მიერ, სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი: 1-----, თარიღი: 02.03.2016 წ.) და ლ---- ა-----ის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი;

4.1.11. ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის №8-----03 (09.03.2016) გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება **შეჩერდა, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, განცხადებაზე თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, საკადასტრო კოდებით: 0----- და 0-----.** აღნიშნულიდან გამომდინარე,

მარეგისტრირებელმა ორგანომ დაინტერესებულ პირს განუსაზღვრა 30 დღიანი ვადა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარსადგენად; **ამდენად, სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ხარვეზი დადგენილ იქნა მხოლოდ საკადასტრო მონაცემებს შორის ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდების და არა იმის გამო, რომ ო--- ნ----ს საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტები არ იყო რელ---ტური და საკმარისი მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის.**

4.1.12. ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის №8-----04 (11.04.2016) გადაწყვეტილებით, იმ გარემოებიდან გამომდინარე, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის საფუძველზე, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

4.1.13. ო--- ნ----ს წარმომადგენელმა **2016 წლის 22 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში №5-----** ადმინისტრაციული საჩივრით გაასაჩივრა №8-----03 (09.03.2016) და №8-----04 (11.04.2016) გადაწყვეტილებები. საჩივრის ავტორმა მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ო--- ნ----ს წარმომადგენლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტების საფუძველზე უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ფოთი, ჭ----- ქ. №2---ში, ო--- ნ----ს სახელზე დარეგისტრირება;

4.1.14. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 აპრილის №9---- გადაწყვეტილების თანახმად ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა ო--- ნ----ს წარმომადგენელ ლ--- ა-----ის 2016 წლის 22 მარტის №5----- ადმინისტრაციული საჩივარი და ბათილად იქნა ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის №8-----03 (09.03.2016) და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8-----04 (11.04.2016) გადაწყვეტილებები, ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა №8----- სარეგისტრაციო წარმოებაზე საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებების სრულყოფილად შესწავლა, გამოკვლევა, ურთიერთშეჯერება და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ ახალი გადაწყვეტილების მიღება ამ აქტის სამართლებრივი დასაბუთების 2.7. პუნქტში მითითებული მსჯელობის გათვალისწინებით;

4.1.15. 2016 წლის 22 აპრილის №9---- გადაწყვეტილების შესაბამისად, განახლდა სარეგისტრაციო წარმოება და 2016 წლის 27 აპრილს სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო წარმოების შეჩერების შესახებ №8----- (27.04.2016) გადაწყვეტილება, იმ საფუძველით, რომ განცხადებაზე დართული დოკუმენტაციით უძრავი ნივთის ზუსტი **ადგილმდებარეობის**

იდენტიფიკაცია შეუძლებელი იყო, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილია მიწის ნაკვეთი იყო შენობა-ნაგებობის გარეშე, ხოლო ნასყიდობის ხელშეკრულებით, დაინტერესებულ პირს გადაეცა საცხოვრებელი სახლი მიწის ნაკვეთთან ერთად. აგრეთვე, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზით, უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები ზედდებაში იყო უკვე რეგისტრირებულ საკადასტრო მონაცემებთან (საკადასტრო კოდები: 0----- და 0-----);

4.1.16. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 მაისის №1---- წერილით ო---- ნ-----ს წარმომადგენელს ეცნობა, რომ 2016 წლის 02 მარტს წარმოდგენილი №8----- განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტაციით უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობის იდენტიფიკაცია შეუძლებელი იყო, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთი შენობა-ნაგებობის გარეშე, ხოლო ნასყიდობის ხელშეკრულებით, დაინტერესებულ პირს გადაეცა საცხოვრებელი სახლი მიწის ნაკვეთთან ერთად, ასევე მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი ზედდებაშია უკვე რეგისტრირებულ მონაცემებთან;

4.1.17. 2016 წლის 30 მაისს, იმ გარემოებიდან გამომდინარე, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის საფუძველზე, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა;

4.1.18. 2016 წლის 24 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს №1----- ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა ო---- ნ-----ს წარმომადგენელმა ლ---- ა-----ემ და მოითხოვა წარმოების შეჩერების შესახებ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამეგრელოს რეგიონული ოფისის №8----- (27.04.2016წ.), სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8----- (30.05.2016 წ.) გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე ო---- ნ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია;

4.1.19. 2016 წლის 24 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ №1----- გადაწყვეტილება. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ აღნიშნა, რომ №5----- ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, ერთხელ უკვე იმსჯელა საქმის გარემოებებზე და მიიღო ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ 2016 წლის 22 აპრილის №9---- გადაწყვეტილება. ამასთან, №8----- სარეგისტრაციო წარმოებაზე წარდგენილი არ ყოფილა დამატებითი დოკუმენტაცია/ინფორმაცია, რომელიც განაპირობებდა განმცხადებლისათვის

უფრო ხელსაყრელი აქტის გამოცემას. ასეთი დოკუმენტაცია/ინფორმაცია წარმოდგენილი არ ყოფილა არც №1----- ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული წარმოების ფარგლებში.

4.1.20. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრომ 2010 წლის 01 აპრილის №1----- წერილით მიმართვა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურსს ქ. ფოთში, ნავსადგურის ყოფილი ექსტენსიური განვითარების ზონაში საკადასტრო აზომვით ნაზაზზე მითითებული 3514 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებაში დარეგისტრირების მოთხოვნით.

4.1.21. რეგისტრაციის შესახებ ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის №8----- 03 (08.04.2010) გადაწყვეტილებით, ქალაქ ფოთში, ნავსადგურის ყოფილი ექსტენსიური განვითარების ზონაში მდებარე 3517 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება (საკადასტრო კოდი 0-----), უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2010 წლის 01 აპრილის №1----- მიმართვა.

4.1.22. სსიპ ს-----ოს 2010 წლის 17 მაისის №1----- ბრძანების 1.18 პუნქტის შესაბამისად უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდით: 0-----, შეტანილ იქნა სს „ს-----“ საწესდებო კაპიტალში.

4.1.23. საჯარო რეესტრის 2010 წლის 02 ივნისის რეგისტრაციის შესახებ №8----- გადაწყვეტილებით, უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდით: 0-----, სსიპ ს-----ოს 2010 წლის 17 მაისის №1----- ბრძანების 1.18 პუნქტის საფუძველზე რეგისტრირებულია სს „ს-----“ (ს/ნ 206237491) საკუთრებაში.

4.1.24. საჯარო რეესტრიდან 2013 წლის 08 ოქტომბრის N8----- ამონაწერის შესაბამისად, ქ. ფოთში, ნავსადგურის ყოფილი ექსტენსიური განვითარების ზონაში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 3517 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის (ს.კ. 0-----) მესაკუთრე არის სს „ს----- კ-----ა“.

4.1.25. თვითმმართველი ქალაქ ფოთის საკრებულოს 2010 წლის 12 ნოემბრის №1----- განკარგულების შესაბამისად, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიეცა თანხმობა სახელმწიფო საკუთრებად დაარეგისტრიროს და შპს „ს-----ას“ გადასცეს, თვითმმართველი ქალაქ ფოთის (თვითმმართველი ერთეული) ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთები (378 კვ.მ, 1397 კვ.მ, 442 კვ.მ, 981 კვ.მ, 719 კვ.მ) თანახმად, თანდართული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აზომვითი ნაზაზისა და ელექტრონული ვერსიისა, მოქმედი კანონმდებლობის დაცვით.

4.1.26.საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ 2010 წლის 25 ნოემბრის №0----- წერილით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურს ქ. ფოთში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების სახელმწიფოს საკუთრებაში დარეგისტრირებისა და ამონაწერების გაცემის მოთხოვნით.

4.1.27.2010 წლის 02 დეკემბრის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით **(განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი: 8-----)**, ქ. ფოთში მდებარე 442 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის, საკადასტრო კოდით: 0-----, მესაკუთრე არის სახელმწიფო, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 25.11.2010 წ. №0----- მომართვა.

4.1.28.სსიპ ს-----ოს 2010 წლის 09 დეკემბრის №1----- ბრძანების შესაბამისად, შპს „ს-----ის“ კაპიტალში შეტანილ იქნა მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით: 0-----, ფართობი: 442 კვ.მ; 2010 წლის 23 დეკემბრის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის შესაბამისად **(განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი: 8-----)**, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი 0-----, ფართობი 442 კვ.მ.) მესაკუთრე არის შპს „ს-----ა“.

4.1.2-სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 აგვისტოს №1----- ბრძანების თანახმად, სააგენტომ მოითხოვა უძრავ ნივთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია (ქ. ფოთში, ჭ----- ქუჩაზე მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 3056 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთი).

4.1.30.2016 წლის 24 აგვისტოს საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის შესაბამისად **(განაცხადის ნომერი: 8-----)**, ქ. ფოთში, ჭ----- ქუჩაზე მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 3056 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის (ს.კ. 0-----) მესაკუთრე არის სახელმწიფო, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 აგვისტოს №N1----- ბრძანება;

4.1.31.სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 აგვისტოს №1----- ბრძანების თანახმად, სააგენტომ მოითხოვა უძრავ ნივთზე (ქ. ფოთში, ჭ----- ქუჩაზე მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 2942 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთი) სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია;

4.1.32.საჯარო რეესტრიდან 2017 წლის 24 აგვისტოს №8----- და 2017 წლის 2-სექტემბრის №8----- ამონაწერების თანახმად, ქ. ფოთში, ალექსანდრე ჭ-----

-- ქუჩაზე მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 2942 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის (ს.კ. 0-----) მესაკუთრე არის სახელმწიფო, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 აგვისტოს №1----- ბრძანება.

4.1.33. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 აგვისტოს №1----- ბრძანების თანახმად, სააგენტომ მოითხოვა უძრავ ნივთზე (ქ. ფოთში, ჭ----- ქუჩაზე მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 12496 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთი) სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია;

4.1.34. საჯარო რეესტრიდან 2017 წლის 24 აგვისტოს № 8----- და 2017 წლის 2-სექტემბრის №8----- ამონაწერების თანახმად, ქ.ფოთში, ალექსანდრე ჭ----- ქუჩაზე მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 12496 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის (ს.კ. 0-----) მესაკუთრე არის სახელმწიფო, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 აგვისტოს №1----- ბრძანება.

4.1.35. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ განხორციელებული ადგილზე დათვალიერებთ დადგენილია, რომ მიწის ნაკვეთზე სახლის ადგილას არსებობს მხოლოდ ორი ქვა, რომელიც შესაძლებელია ყოფილიყო ხის ნაგებობის დასაყრდენი. აღნიშნული ნაგებობა დაშლილ და გატანილ იქნა მოსარჩელე ო---- ნ-----ს მიერ, რომლის ანალოგი ამჟამადაც არის განთავსებული მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე.

4.1.36. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 04 დეკემბრის №5----- დასკვნის თანახმად, **საჯარო რეესტრში მოსარჩელის მიერ წარდგენილ ნახაზზე მითითებული მიწის ნაკვეთის უმეტესი ნაწილი, ემთხვევა ექსპერტიზის მიერ გაორიენტირებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობას.** ექსპერტიზის მიერ გაორიენტირებული 1560.6 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის სავარაუდო მდებარეობა ზედდებას ახდენს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ შემდეგ მიწის ნაკვეთებთან: ს.კ. 0----- (მესაკუთრე სახელმწიფო) 11.6 კვ.მ-ზე; ს.კ. 0----- (მესაკუთრე შპს „ს-----“) 8.13 კვ.მ-ზე; ს.კ. 0----- მიწის ნაკვეთთან (მესაკუთრე სახელმწიფო) 1.68 კვ.მ-ზე; ს.კ. 0----- მიწის ნაკვეთთან (მესაკუთრე შ-----ა ნ-----) 112,40 კვ.მ-ზე; ს.კ. 0----- მიწის ნაკვეთთან (მესაკუთრე სახელმწიფო) 15.95 კვ.მ-ზე; ს.კ. 0----- მიწის ნაკვეთთან (მესაკუთრე სს „ს-----“) 600.59 კვ.მ-ზე; **№6-- ცნობაში მითითებული მისამართი (ქ.ფოთი, ჭ----- ქ. №2--)** შეესაბამება ექსპერტიზისათვის წარმოდგენილი ტერიტორიის სავარაუდო მისამართს. **საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციოდ (წარმოების ნომერი 8-----) წარდგენილ ნახაზზე მითითებული მიწის**

ნაკვეთის კონფიგურაცია და ფართობი, ძირითადად შეესაბამება ნასყიდობის ხელშეკრულების გეგმაზე მითითებული მიწის ნაკვეთის შესაბამის მონაცემებს. (იხ. ტომი მე-4.ს.ფ.7-16)

4.2.სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველ პარაგრაფზე, რომელიც ავალდებულებს სასამართლოს დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, ამავედროულად, სააპელაციო პალატა, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს (Hirvisaari v. Finland, §32; ჯლარკავა საქართველოს წინააღმდეგ, N7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81) გადაწყვეტილებებზე დაყრდნობით განმარტავს, რომ დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლება არ მოითხოვს მხარეების მიერ მითითებულ ყველა არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემას.

პალატა აღნიშნავს, რომ მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობისადმი მდგომარეობს მასში, რომ მოახდინოს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. მხარის მტკიცებით, მას ტექნიკენტარიზაციის ბიუროში ჰქონდა სადავო მიწაზე და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება რეგისტრირებული. მოსარჩელე ო---- ნ----- ითხოვდა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გ-----ისგან შეძენილი უძრავი ქონების რეგისტრაციას. **პალატა განმარტავს, რომ განსახილველ საქმეზე ო---- ნ-----ს საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტების ნამდვილობა და კანონშესაბამისობა სააპელაციო სასამართლოს განხილვის საგანი არაა. სააპელაციო სასამართლოს შეფასების საგანს წარმოადგენს საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე მოსარჩელისთვის უარის თქმის შესახებ მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების კანონშესაბამისობა.**

პალატა განმარტავს, რომ „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს 1996 წლის 14 ნოემბრის კანონის მე-3 მუხლის შესაბამისად, საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე მიწის რეგისტრაციას ახდენდა მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი.

„მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონში დამატების შეტანის თაობაზე 1999 წლის 30 აპრილის საქართველოს კანონის შესაბამისად, „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლს დაემატა შემდეგი შინაარსის მე-6 პუნქტი: მიწასთან მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობების, კეთილმოწყობის ობიექტების, მიწისქვეშა და მიწისზედა საინჟინრო კომუნიკაციების ტექნიკურ აღრიცხვა _

დახასიათებას, ინვენტარიზაციასა და პასპორტიზაციას ახორციელებენ ადგილობრივი მმართველობის შესაბამისი **ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურები**, რომლებსაც მეთოდურ ხელმძღვანელობასა და კოორდინაციას უწევს საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტრო. აღნიშნული მონაცემები დადგენილი წესით წარედგინება **საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის საჯარო რეესტრის სამსახურს** და მათ სისწორეზე პასუხისმგებლობა განისაზღვრება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.“

საქართველოს 1997 წლის 26 ივნისის სამოქალაქო კოდექსის გარდამავალ და დასკვნით დებულებებით, კერძოდ, 1515-ე მუხლით განისაზღვრა, რომ საჯარო რეესტრის ერთიანი სამსახურის ჩამოყალიბებამდე სამოქალაქო კოდექსით ამ სამსახურისათვის დაკისრებული ფუნქციები უნდა განახორციელონ **ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროებმა**. საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტრომ და მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტმა უნდა უზრუნველყონ საჯარო რეესტრის მონაცემების საჯაროობა და ხელმისაწვდომობა დაინტერესებულ პირთათვის. ამავე კოდექსის 1514-ე მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრის სამსახურის ჩამოყალიბებამდე მიწის ნაკვეთების გასხვისება უნდა მოხდეს ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროებში ან ადგილობრივი მმართველობის ორგანოებში არსებული მიწის ნაკვეთების მიმაგრების აქტების საფუძველზე. ამასთან, მიწის ნაკვეთების ყოველი ახალი შეძენის რეგისტრაცია 1997 წლის 25 ნოემბრიდან უნდა მოხდეს მიწის რეგისტრაციის სამსახურის სისტემაში არსებული საადგილმამულო წიგნის (საჯარო რეესტრის) სამსახურში. საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტმა უნდა უზრუნველყოს სათანადო სამსახურის ჩამოყალიბება, საჯარო რეესტრის ფორმულარების მომზადება და ყველა იმ ორგანიზაციული საკითხის მოგვარება, რომლებიც დაკავშირებულია სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან წარმოშობილი უძრავი ნივთების მესაკუთრეების რეგისტრაციასთან.

„მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ 1996 წლის 14 ნოემბრის კანონი ძალადაკარგულად გამოცხადდა „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ 2005 წლის 28 დეკემბრის კანონით, რომელიც თავის მხრივ ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ 2008 წლის 18 დეკემბრის კანონით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მიხედვით, მე-2 მუხლის „ა“ პუნქტით **უძრავი ნივთი განმარტებულია, როგორც მიწის ნაკვეთი მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე**, შენობა-ნაგებობა (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული), შენობა-ნაგებობის ერთეული (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული) და ხაზობრივი ნაგებობა. ამავე 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 ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების ნუმერაციისა და მისამართების შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით; „ო“ პუნქტის მიხედვით, მართლზომიერი მფლობელი არის დაინტერესებული პირი, რომლის სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც წარმოშობს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, გამოცემული, მიღებული ან შედგენილი იქნა სარეგისტრაციო ობიექტზე ყადაღის, განკარგვის აკრძალვის წარმოშობის რეგისტრაციამდე, ამასთანავე, სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილი იქნა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ან ყადაღის, განკარგვის აკრძალვის მიუხედავად სარეგისტრაციო დოკუმენტის გამოცემა, მიღება ან შედგენა უშუალოდ არის განსაზღვრული საქართველოს კანონმდებლობით, ასევე პირი, რომელიც არის ამ ქვეპუნქტით განსაზღვრული საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის საგნის მესაკუთრის უფლებამონაცვლე;

ზემოაღნიშნული საკანონმდებლო ნორმების დანაწესებიდან გამომდინარე, პალატა აღნიშნავს, რომ წინამდებარე საქმეზე ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს მასალების ხანძრის შედეგად განადგურების ფაქტის მიუხედავად, მხარეს გააჩნდა უძრავ ქონებაზე იმ დროისთვის მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე საკუთრებაში აღრიცხვის ფაქტის დამადასტურებელი იურიდიული დოკუმენტი, კერძოდ, ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს 1999 წლის 25 იანვრის ცნობა-დახასიათება და სახლმფლობელობის დახასიათება.

შესაბამისად, პალატა მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის

სამსახურში ო---- ნ-----ს მხრიდან №8----- განაცხადზე წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია საკმარისი იყო დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისთვის. შესაბამისად, რეგისტრაციაზე უარის თქმით დაუსაბუთებლად შეიზღუდა ო----ი ნ-----ს საკუთრების უფლება. საკუთრების უფლება კი ფუნდამენტურ უფლებათა იმ კატეგორიას განეკუთვნება, რომლის სრულფასოვანი განხორციელება, ერთი მხრივ, ინდივიდის ღირსეული არსებობისა და მეორე მხრივ, თავისუფალ საბაზრო ეკონომიკაზე დაფუძნებული დემოკრატიული საზოგადოების არსებობის წინაპირობაა.

„ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის“ კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის თანახმად, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. საკუთრების უფლება ადამიანის უფლებათა სამართლის ერთ-ერთი ყველაზე ძველი და ფუნდამენტური უფლებაა, რომელიც გულისხმობს ადამიანის შესაძლებლობას, საკუთარი ნების შესაბამისად და სხვათა ინტერესების შეულახავად ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს თავის ქონებას. საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლი, რომელიც საკუთრების უფლებას ეხება, თავისი შინაარსით შეესაბამება ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველ მუხლს. კერძოდ, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია“.

საკუთრება, როგორც კონსტიტუციით გარანტირებული ადამიანის ძირითადი უფლება, ზესახელმწიფოებრივი უფლებაა და შესაბამისად, ექვემდებარება დაცვას სახელმწიფოს მხრიდან.

„საქართველოს კონსტიტუციისა და საერთაშორისო სამართლის საყოველთაოდ აღიარებული პრინციპებიდან და ნორმებიდან გამომდინარე, საკუთრების უფლება წარუვალი და უზენაესი ადამიანური ღირებულებაა, საყოველთაოდ აღიარებული ძირითადი უფლება, დემოკრატიული საზოგადოების, სოციალური და სამართლებრივი სახელმწიფოს ქვაკუთხედი. საკუთრება ადამიანის ყოფიერების არსებითი საფუძველია“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 1997 წლის 21 ივლისის გადაწყვეტილება №1/51 საქმეზე „ქ.თბილისის ჩუღურეთის რაიონის სასამართლოს კონსტიტუციური წარდგინება“). „საკუთრების უფლებაც ბუნებითი უფლებაა, რომლის გარეშე შეუძლებელია დემოკრატიული საზოგადოების არსებობა. საკუთრების უფლება ადამიანის არა მარტო არსებობის ელემენტარული საფუძველია, არამედ უზრუნველყოფს მის თავისუფლებას, მისი უნარისა და შესაძლებლობების ადეკვატურ რეალიზაციას, ცხოვრების საკუთარი პასუხისმგებლობით წარმართვას. ყოველივე ეს კანონზომიერად განაპირობებს ინდივიდის კერძო ინიციატივებს ეკონომიკურ სფეროში, რაც ხელს უწყობს ეკონომიკური ურთიერთობების, თავისუფალი მეწარმეობის, საბაზრო

ეკონომიკის განვითარებას, ნორმალურ, სტაბილურ სამოქალაქო ბრუნვას. იმავდროულად, კერძო საკუთრება, როგორც ინსტიტუტი, საბაზრო ეკონომიკის ბირთვს წარმოადგენს. შესაბამისად, ის არის არა მხოლოდ მესაკუთრეებს შორის ეკონომიკური კონკურენციის, არამედ ასევე დემოკრატიული სახელმწიფოს და საზოგადოებრივი წყობილების ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი წინაპირობა“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 02 ივლისის გადაწყვეტილება №1/2/384 საქმეზე „საქართველოს მოქალაქეები - დავით ჯიმშელიშვილი, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალაღიშვილი“). „საკუთრება არის ინსტიტუტი, რომელიც სახელმწიფოს ეკონომიკურ საფუძველს წარმოადგენს. საკუთრების უფლების დაცვა უცხოა ტოტალიტარული სახელმწიფოსათვის, ხოლო დემოკრატიული, სამართლებრივი და სოციალური სახელმწიფოსათვის სასიცოცხლოდ აუცილებელია, ერთი მხრივ, საკუთრების, როგორც ინსტიტუტის, კონსტიტუციურ-სამართლებრივი გარანტირება, ხოლო მეორე მხრივ, მესაკუთრისათვის, როგორც სუბიექტისათვის უფლების სამართლებრივი დაცვის საკმარისი საშუალებების მინიჭება, მისი ხელშეწყობისა და უზრუნველყოფის გარანტიების შექმნა. სწორედ ამ მიზანს ემსახურება კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტი, რომლის შესაბამისადაც საკუთრების უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. ეს გულისხმობს არა მხოლოდ მესაკუთრისათვის უფლების დაცვის სამართლებრივი შესაძლებლობების მინიჭებას, არამედ საკუთრების დაცვას ისეთი ხელყოფისაგან, რომელიც არ თავისუფლდება ამავე მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტებით დადგენილ ფარგლებში“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 18 მაისის გადაწყვეტილება №2/1-370,382,390,402,405 საქმეზე „საქართველოს მოქალაქეები ზაურ ელაშვილი, სულიკო მაშია, რუსუდან გოგია და სხვები საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“).

სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სადავო საკითხთან მიმართებით გარემოებათა სრულყოფილად გამოკვლევის განუხორციელებლობის გამო, მოსარჩელეს, რომელსაც გააჩნდა კანონით გათვალისწინებული საკუთრების უფლების დამდგენი იურიდიული დოკუმენტი, ფაქტობრივად წაერთვა საკუთრების უფლება სადავო უძრავ ქონებაზე. **სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 28 თებერვლის №ბს-367-363(კ-12) გადაწყვეტილებაში ჩამოყალიბებულ სამართლებრივ შეფასებებსა და დასკვნებზე**, კერძოდ: „საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ **საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა**. სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება შესაძლებლად მიიჩნევა და ფაქტიურად ეთანხმება სარეგისტრაციო მონაცემის შეუსაბამობას, საკითხის ამგვარი გადაწყვეტა ლახავს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, ქმნის მდგომარეობას, როდესაც პირი არის საკუთრების უფლების მატარებელი, თუმცა არ გააჩნია საკუთრების უფლების

ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად. სადავო სამართალურთიერთობის ასეთი გადაწყვეტით ხ. მ-ის სახელზე იარსებებს რეგისტრირებული უფლება ქონებაზე, ხოლო თავად ქონება „ანუ უფლების ობიექტი სახეზე არ იქნება, რაც მესაკუთრის უფლებებიდან და სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის ინტერესებიდან გამომდინარე დაუშვებელია“.

პალატა მიუთითებს, რომ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია თავად ამ უფლების წარმოშობის საფუძველს წარმოადგენს. ამდენად, საჯარო რეესტრის მიერ რეგისტრაციის არასწორად განხორციელების ან რეგისტრაციაზე უარის თქმის პირობებში, დაინტერესებული პირი აღიჭურვება უფლებით, საკუთრების უფლების უფლებადამდგენი დოკუმენტების მიხედვით მართლზომიერი რეგისტრაციის განხორციელების მიზნით, ადმინისტრაციული საჩივრის წარდგენითა თუ სასამართლოსადმი მიმართვის უფლების რეალიზაციის გზით, დაიცვას საკუთარი უფლებები.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა არ შეიძლება შემოიფარგლოს კონკრეტულ საკითხზე ზოგადად აქტის გამოცემის ვალდებულებით, მმართველობითი საქმიანობის მიზანს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 2.1 მუხლის მიხედვით, წარმოადგენს: „უზრუნველყოს ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ ადამიანის უფლებების და თავისუფლებების, საჯარო ინტერესებისა და კანონის უზენაესობის დაცვა“, საქართველოს ადმინისტრაციული ორგანოები პრაქტიკულად არ იყენებენ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ადმინისტრაციული წარმოების უმნიშვნელოვანეს ნორმას - სზაკ-ის მე-12 მუხლის მე-2 ნაწილის დანაწესს - უფლებამოსილებას მიკუთვნებულ საკითხზე შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღების თაობაზე, რაც გულისხმობს საკითხის ყოველმხრივ გამოკვლევას დაინტერესებულ პირთა მონაწილეობით კანონიერი, დასაბუთებული გადაწყვეტილების მიღებას და არა საკითხის განხილვას ფორმალურად.

განსახილველ შემთხვევაში, მართალია, სადავო სარეგისტრაციო გადაწყვეტილებების მიღებისას, ფოთის ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროს მასალების არქონის პირობებში, შესაძლოა მარეგისტრირებელ ორგანოს საშუალება არ ჰქონდა გაერკვია სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ უძრავ ნივთებზე ხომ არ გააჩნდა ვინმეს რაიმე უფლება და რეგისტრაციის შედეგად ხომ არ შეილახებოდა ასეთ პირთა კანონით დაცული უფლება და ინტერესი, თუმცა ო--- ნ----ს მხრიდან მისი საკუთრების უფლებადამდგენი დოკუმენტების წარდგენის შემდეგ, საჯარო რეესტრი ვალდებული იყო გადაეხედა და შეემოწმებინა უკვე

განხორციელებული რეგისტრაციების მართლზომიერების საკითხი.
ასეთ შესაძლებლობას ითვალისწინებს, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, რომლის 61-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადების უფლება აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია ძალადაკარგულად გამოაცხადოს კანონის შესაბამისად გამომცემული აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, თუ: „ე“ არსებობს ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოება, აგრეთვე შესაბამისი სამეცნიერო-ტექნიკური აღმოჩენა ან გამოგონება, რაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ართმევს შესაძლებლობას გამოსცეს ასეთი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და ადმინისტრაციული აქტის მოქმედებამ შეიძლება მნიშვნელოვანი ზიანი მიაყენოს სახელმწიფო ან საზოგადოებრივ ინტერესებს.

პალატა აღნიშნავს, რომ ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს 1999 წლის 25 იანვრის ცნობა-დახასიათებით და ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს მიერ შედგენილი სახლმფლობელობის მოკლე დახასიათებით, გ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, რომელიც მან მთლიანად გაასხვისა ო---- ნ-----ზე წარმოდგენდა ერთსართულიანი ხის საცხოვრებელ სახლს, საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა: ორი, სასარგებლო ფართი: 47,41 კვ.მ; საცხოვრებელი ფართი: 34,39 კვ.მ. დამხმარე ფართი: 13,02 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობი 1560 კვ.მ.

ქ. ფოთის მიწის მართვის საქალაქო სამმართველოს 1999 წლის 21 იანვრის №- ცნობით დასტურდება, რომ გ-----ის ძე უ-----ეს, მცხოვრები: ქ. ფოთი, ჭ----- ქ. №2--, გააჩნია საკუთარი მიწის ნაკვეთი ფართობით 1560.6 კვ.მ. ცნობა მიეცა ნოტარიუსთან წარსადგენად

საპელაციო პალატა განმარტავს, რომ „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის 33-ე მუხლის მე-4 პუნქტში (28.12.05) აღნიშნული იყო, რომ „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, „ყოფილი მიწის მართვის დეპარტამენტის ზონის რეგისტრატურაში რეგისტრირებული უფლებები მიიჩნევა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულად“.

განსახილველ შემთხვევაში საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებით-ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 04 დეკემბრის №5----- დასკვნის თანახმად დადგენილია შემდეგი:
საჯარო რეესტრში მოსარჩელის მიერ წარდგენილ ნახაზზე

მითითებული მიწის ნაკვეთის უმეტესი ნაწილი ემთხვევა ექსპერტიზის მიერ გაორიენტირებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობას;

**№6-- ცნობაში მითითებული მისამართი (ქ.ფოთი, ჭ----- ქ. №2--)
შესაბამება ექსპერტიზისათვის წარმოდგენილი ტერიტორიის
სავარაუდო მისამართს;**

**საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციოდ (წარმოების ნომერი 8-----)
წარდგენილ ნახაზზე მითითებული მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია და
ფართობი ძირითადად შეესაბამება ნასყიდობის ხელშეკრულების
გეგმაზე მითითებული მიწის ნაკვეთის შესაბამის მონაცემებს.**

სარეგისტრაციო წარმოების განხორციელებაზე უარის საფუძვლად მარეგისტრირებელმა ორგანომ დაინტერესებულ პირს მიუთითა, რომ განცხადებაზე დართული დოკუმენტაციით უძრავი ნივთის ზუსტი ადგილმდებარეობის იდენტიფიკაცია შეუძლებელი იყო, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილია მიწის ნაკვეთი იყო შენობა-ნაგებობის გარეშე, ხოლო ნასყიდობის ხელშეკრულებით დაინტერესებულ პირს გადაეცა საცხოვრებელი სახლი მიწის ნაკვეთთან ერთად. აგრეთვე, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზით, უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები ზედდებაში იყო უკვე რეგისტრირებულ საკადასტრო მონაცემებთან (საკადასტრო კოდები: 0----- და 0-----). **მაშასადამე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ადასტურებდა იმ ფაქტს, რომ დაინტერესებულ პირს უფლების დამდგენი დოკუმენტები გააჩნდა საცხოვრებელ სახლსა და შესაბამის მიწის ნაკვეთზე, თუმცა უარი უთხრა რეგისტრაციაზე ზედდებისა და მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის არარსებობის გამო.**

სადავო სარეგისტრაციო გადაწყვეტილებების მიღების დროს მოქმედი, „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ (დამტკიცებულია საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.2010წ №4 ბრძანებით) 14.30 მუხლით განსაზღვრულია, რომ თუ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია-რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია მოთხოვნილია შენობა-ნაგებობაზე ან მის ერთეულზე, ხოლო გარემოებათა გამოკვლევით დასტურდება, რომ აღნიშნული ნაგებობა რეგისტრაციის მოთხოვნის მომენტიდან აღარ არსებობს, რეგისტრაცია წარმოებს მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის/ერთეულის მესაკუთრის წილის შესაბამისად, ხოლო, თუ წილის დადგენა შეუძლებელია, რეგისტრაცია წარმოებს შენობა-ნაგებობაზე/ერთეულზე უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებული მონაცემებით, მიწის ნაკვეთის პროპორციულ წილზე და რეგისტრირებულ მონაცემებში შენობა-ნაგებობას/ერთეულს უკეთდება აღნიშვნა „დანგრეული“. **ამდენად, იმ პირობებში, როდესაც დადგენილია, რომ რეგისტრაციის მომენტიდან**

აღარ არსებობდა უფლების დამდგენ დოკუმენტებში ასახული შენობა-ნაგებობა, საჯარო რეესტრის ადგილზე არსებული ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევის შედეგად უნდა განხორციელებინა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მიწის ნაკვეთზე და შენობა-ნაგებობაზე გაეკეთებინა აღნიშვნა „დანგრეული“.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 25-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკადასტრო მონაცემები არის ამ ინსტრუქციით დადგენილი წესით ასახული მიწის ნაკვეთის საზღვრის კონფიგურაციის და ადგილმდებარეობის, მასზე არსებული ნაგებობების, მათ შორის ხაზოვანი ნაგებობების, ასევე სერვიტუტის ან სხვა სამართლებრივი შეზღუდვის ფარგლების შესახებ გრაფიკულად და ტექსტურად გამოსახული ზუსტი ინფორმაცია. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „მ“ პუნქტის თანახმად, საკადასტრო მონაცემების ზედდება არის უძრავი ნივთის ან მისი ნაწილის საკადასტრო მონაცემების იდენტურობა უფლებარეგისტრირებული უძრავი ნივთის ან მისი ნაწილის საკადასტრო მონაცემებთან.

რაც შეეხება იმ ფაქტს, რომ მარეგისტრირებული ორგანოს მითითებით, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები ზედდებაში იყო უკვე რეგისტრირებულ საკადასტრო მონაცემებთან (საკადასტრო კოდები: 0----- და 0-----), პალატა განმარტავს, რომ, მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, თუმცა როგორც უკვე ზემოთ აღინიშნა, ზედდების აღმოჩენისას მარეგისტრირებულ ორგანოს უნდა დაეწყო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61-ე მუხლის შესაბამისად, რეგისტრაციის შესახებ მის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების ძალადაკარგულად გამოცხადების მიზნით შესაბამისი ადმინისტრაციული წარმოება და ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება არ უნდა გამხდარიყო 0---- ნ-----ს განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის საფუძველი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. 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. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ განხორციელდა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა და აღნიშნულის შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღება. სადავო აქტები არ არის გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერებისათვის საჭირო მოთხოვნათა დაცვით.

საქმეზე წარმოდგენილი ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 04 დეკემბრის №5----- დასკვნის თანახმად დადგენილია, რომ ექსპერტიზის მიერ გაორიენტირებული 1560.6 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის სავარაუდო მდებარეობა ზედდებას ახდენს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ შემდეგ მიწის ნაკვეთებთან: ს.კ. 0----- (მესაკუთრე სახელმწიფო) 11.6 კვ.მ-ზე; ს.კ. 0----- (მესაკუთრე შპს „ს----- ა“) 8.13 კვ.მ-ზე; ს.კ. 0----- მიწის ნაკვეთთან (მესაკუთრე სახელმწიფო) 1.68 კვ.მ-ზე; ს.კ. 0----- მიწის ნაკვეთთან (მესაკუთრე შ-----ა ნ-----) 112,40 კვ.მ-ზე; ს.კ. 0----- მიწის ნაკვეთთან (მესაკუთრე სახელმწიფო) 15.95 კვ.მ-ზე; ს.კ. 0----- მიწის ნაკვეთთან (მესაკუთრე სს „ს-----“) 600.59 კვ.მ-ზე.

აპელანტ ო--- ნ-----ს სააპელაციო სასამართლო სხდომაზე გადმოცემული განმარტებით დადგენილია, რომ ს.კ. 0----- მიწის ნაკვეთთან (მესაკუთრე შ-----ა ნ-----) 112.40 კვ.მ-ზე ზედდება აღარ არსებობს, რადგან ამ უკანასკნელის მიერ კორექტირებული იქნა მის საკუთრებად დაეგისტრირებული მიწის აზომვითი ნახაზი და შესაბამისი ცვლილება იქნა შეტანილი სარეგისტრაციო მონაცემებში. ამდენად, მოთხოვნა ამ ნაწილში აღარ არსებობს . (იხ.სასამართლო სხდომის ოქმი)

სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული

კოდექსის 60¹ მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლებით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე, ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

ამდენად, ყოველივე ზემოთ აღნიშნულის გათვალისწინებით, იმ პირობებში, როდესაც ო--- ნ-----ს უკანონოდ ეთქვა უარი საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე, პალატა მიიჩნევს, რომ არსებობს ლ---- სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 04 დეკემბრის № 5----- საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზით დადგენილი, დაინტერესებული პირის - ო--- ნ-----ს მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის ზედდების ნაწილში რეგისტრაციის შესახებ სადავო გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის საფუძველი.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. ზემოაღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მივიდა დასკვნამდე, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისისგან განსხვავებით ო--- ნ-----მ შეძლო დაესაბუთებინა სააპელაციო საჩივრის მართებულობა, შესაბამისად უნდა გაუქმდეს ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 26 მარტის გადაწყვეტილება და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სრულად უნდა დაკმაყოფილდეს ო--- ნ-----ს სასარჩელო მოთხოვნა.

6. სასამართლო ხარჯები

ო--- ნ-----ს მიერ პირველი და სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოებში გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 250(ორასორმოცდაათი) ლარის ოდენობით (სარჩელზე გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარი, ხოლო სააპელაციო საჩივარზე - 150 ლარი), რაც უნდა აუნაზღაურდეს აპელანტ მხარეს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისისგან თანახმად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი და საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილისა, ხოლო სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 150(ასორმოცდაათი) ლარის ოდენობით, სააპელაციო საჩივრის უარყოფის გამო , უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, ამავე კოდექსის მე-12 მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 377-ე, 386-ე, 389-ე, 397-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1.სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;

2. ო---- ნ-----ს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;

3. ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 26 მარტის გადაწყვეტილება გაუქმდეს. **ო---- ნ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს:**

3.1. ბათილად იქნას ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 27 აპრილის № 8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ;

3.2. ბათილად იქნას ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 30 მაისის № 8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ;

3.3. ბათილად იქნას ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 24 ივნისის № 1----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ;

3.4. **ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 04 დეკემბრის № 5----- საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზით დადგენილი, დაინტერესებული პირის ო---- ნ-----ს მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის ზედდების ნაწილში ბათილად იქნას ცნობილი შემდეგი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები:**

3.4.1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 აგვისტოს № 1----- ბრძანება უძრავ ნივთზე სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ;

3.4.2. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 29 სექტემბრის № 8-----03 გადაწყვეტილება უძრავი ქონების (ს/კ № 0-----) სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ;

3.4.3. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2010 წლის 25 ნოემბრის №0----- მიმართვა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურისადმი ქ. ფოთში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების სახელმწიფო საკუთრებაში დარეგისტრირების შესახებ;

3.4.4. თვითმმართველი ქალაქ ფოთის საკრებულოს 2010 წლის 12 ნოემბრის №1---- განკარგულება თვითმმართველი ქალაქ ფოთის ტერიტორიაზე არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციაზე და შპს „ს-----ისათვის“ გადაცემასთან დაკავშირებით საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსათვის თანხმობის მიცემის შესახებ;

3.4.5. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 02 დეკემბრის №8-----06 გადაწყვეტილება უძრავი ქონების (ს.კ 0-----) სახელმწიფოს საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ ;

3.4.6. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 აგვისტოს №1----- ბრძანება უძრავ ნივთზე სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ;

3.4.7. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 24 აგვისტოს №8-----03 გადაწყვეტილება უძრავი ქონების (ს.კ 0-----) სახელმწიფოს საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ;

3.4.8. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 აგვისტოს №1----- ბრძანება უძრავ ნივთზე სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ;

3.4.9. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 29 სექტემბრის №8-----03 გადაწყვეტილება უძრავი ქონების (ს/კ № 0-----) სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ ;

3.4.10. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2010 წლის 01 აპრილის №1----- მიმართვა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურისადმი ქ. ფოთში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების სახელმწიფო საკუთრებაში დარეგისტრირების შესახებ;

3.4.11. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 08 აპრილის №8-----03 გადაწყვეტილება უძრავი ქონების (ს.კ. 0-----) სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ;

4. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში;

5. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს ო---- ნ-----ს სასარგებლოდ დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ სარჩელსა და სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის-250(ორასორმოცდაათი) ლარის

ანაზღაურება(გადახდა);

6.გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მისამართი: თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6) ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (მისამართი: ქუთაისი, ნიუპორტის ქ.№32) მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის გადაცემის მომენტიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია. იგი იწყება მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის გადაცემის მომენტიდან. გადაწყვეტილების გადაცემის მომენტად ითვლება დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის მხარისათვის ჩაბარება უშუალოდ სასამართლოში ან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-78-ე მუხლების შესაბამისად.

მოსამართლეები:

ნანა კალანდაძე

გოჩა აბუსერიძე

ხათუნა ხომერიკი