საქმე № 030310517002189587
№ 3/145-2017

5162208100816
www.info.court.ge

გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით

26.03.2019 წელი

ქ.ფოთი

შესავალი ნაწილი

ფოთის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე
სხდომის მდივანი

მოსარჩელე
წარმომადგენელი

მოპასუხეები: სსიპ ,,საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისი"
სსიპ ,,საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო"

წარმომადგენელი

სს ,,

სს ,,

მესამე პირი სსიპ ,,სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო"

თვითმმართველი ქალაქ ფოთის საკრებულო

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ქმედების განხორციელება.

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნას ცნობილი, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ N882016126590-06 (27.04.2016) გადაწყვეტილება.

1.2. ბათილად იქნას ცნობილი, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ N882016126590-07 (30.05.2016) გადაწყვეტილება.

1.3. ბათილად იქნას ცნობილი, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 24 ივნისის N153602 გადაწყვეტილება.

1.4. ნაწილობრივ ბათილად იქნას ცნობილი სსიპ ,,სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს N1/4-1156 ბრძანება [illegible] მიწის ნაკვეთთან ზედდების ნაწილში, ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე), დამოწმების თარიღი 19.08.2016.

1.5. ნაწილობრივ ბათილად იქნას ცნობილი უძრავი ქონების [illegible] სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ N882017910570 გადაწყვეტილება [illegible] მიწის ნაკვეთთან ზედდების ნაწილში, ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე).

1.6. ნაწილობრივ ბათილად იქნას ცნობილი: საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს N05/1537 მომართვა, დამოწმების თარიღი 25.11.2010 და თვითმმართველი ქალაქ ფოთის საკრებულოს N11/73 განკარგულება [illegible] მიწის ნაკვეთთან ზედდების ნაწილში, ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე).

1.7. ნაწილობრივ ბათილად იქნას ცნობილი უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ N882010896822 გადაწყვეტილება [illegible] მიწის ნაკვეთთან ზედდების ნაწილში, ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე).

1.8. ნაწილობრივ ბათილად იქნას ცნობილი სსიპ ,,საწარმოთა მართვის სააგენტოს" N1-

3/1080 ბრძანება [redacted] მიწის ნაკვეთთან ზედდების ნაწილში, ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე), დამოწმების თარიღი 09.12.2010.

1.9. ნაწილობრივ გათიღად იქნას ცნობილი უძრავი ქონების (ს.კ. 04.01.02.795) შპს ,,საქართველოს რკინიგზის" საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ N882010936429 გადაწყვეტილება [redacted] მიწის ნაკვეთთან ზედდების ნაწილში, ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე).

1.10. ნაწილობრივ გათიღად იქნას ცნობილი სსიპ ,,სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს" N1/4-1155 ბრძანება [redacted] მიწის ნაკვეთთან ზედდების ნაწილში, ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე), დამოწმების თარიღი 19.08.2016.

1.11. ნაწილობრივ გათიღად იქნას ცნობილი უძრავი ქონების [redacted] სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ N882016542105 გადაწყვეტილება [redacted] მიწის ნაკვეთთან ზედდების ნაწილში, ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე).

1.12. ნაწილობრივ გათიღად იქნას ცნობილი სსიპ ,,სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს" N1/4-1154 ბრძანება [redacted] მიწის ნაკვეთთან ზედდების ნაწილში, ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე), დამოწმების თარიღი 19.08.2016.

1.13. ნაწილობრივ გათიღად იქნას ცნობილი უძრავი ქონების (ს.კ. 04.01.01.688) სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ N882017910581 გადაწყვეტილება [redacted] მიწის ნაკვეთთან ზედდების ნაწილში, ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე).

1.14. ნაწილობრივ გათიღად იქნას ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს N16/1204 მომართვა [redacted] მიწის ნაკვეთთან ზედდების ნაწილში, ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე), დამოწმების თარიღი 01.04.2010.

1.15. ნაწილობრივ გათიღად იქნას ცნობილი უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ N882010547667 გადაწყვეტილება [redacted] მიწის ნაკვეთთან ზედდების ნაწილში, ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე).

1.16. ნაწილობრივ გათიღად იქნას ცნობილი: სსიპ ,,საწარმოთა მართვის სააგენტოს" N1-3/346 ბრძანება, დამოწმების თარიღი 17.05.2010 და საქართველოს ენერგეტიკის მინისტრის N131 ბრძანება [redacted] მიწის ნაკვეთთან ზედდების ნაწილში, ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე), დამოწმების თარიღი 02.09.2013.

1.17. ნაწილობრივ ბათილად იქნას ცნობილი უძრავი ქონების ([illegible].01.572) სააქციო საზოგადოება „[redacted]" საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ N 882013479735 გადაწყვეტილება [redacted] მიწის ნაკვეთთან ზედდების ნაწილში, ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე).

1.18. დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე, მიწის ნაკვეთი, მდებარე: ქ.ფოთი, ჭავჭავაძის ქ.N259-ში, ფართობი 1573.57 კვ.მ, დაარეგისტრიროს [redacted] სახელზე და გასცეს ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

1999 წლის 26 იანვარს, [redacted] შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე ქ.ფოთი, ჭავჭავაძის ქ.N259-ში. საცხოვრებელი სახლი იყო ერთსართულიანი ხის, სულ საერთო ფართით 47,48 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 [redacted] წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საკუთრებად აღიარებულ საკარმიდამო მიწაზე, მდებარე: ქ.ფოთი, ჭავჭავაძის ქ.N259. განცხადებას თან ერთვოდა 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 N99945 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 (882016126590-06) სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ. გადაწყვეტილება (882016126590-06) სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, საიდანაც მიიღო პასუხი საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, იმ საფუძვლით, 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. N04.01.01.687, მესაკუთრე სახელმწიფო, 2. ს.კ. 04.01.02.795, მესაკუთრე ,,[redacted]". 3. ს.კ. 04.01.19.035, მესაკუთრე სახელმწიფო, 4. ს.კ. 04.01.01.674, მესაკუთრე [redacted], 5. ს.კ. 04.01.01.688, მესაკუთრე სახელმწიფო, 6. [redacted] 04.01.01.572, მესაკუთრე სააქციო საზოგადოება ,,[redacted]".

2.მოპასუხეთა პოზიცია:

მოპასუხეების: **საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის** წარმომადგენელი არ დაეთანხმა სასარჩელო მოთხოვნას და განმარტა, რომ 2016 წლის 02 მარტ' [redacted] წარმომადგენელმა, [redacted] ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურში წარადგინა N882016126590 განცხადება და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ქალაქ ფოთში, ჭავჭავაძის ქუჩა N259-ში მდებარე 1573.57 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. სარეგისტრაციო განცხადებას განმცხადებელმა დაურთო 1999 წლის 26 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულების ასლი, ნოტარიუსი - [redacted] ასლის დამოწმების რეგისტრაციის ნომერი: 160072075, თარიღი: 28.01.2016 წ. მინდობილობის ასლი (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი: 160072053, თარიღი: 28.01.2016), საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ნასყიდობის ხელშეკრულება თანდართული დოკუმენტაციით (გაცემული ნოტარიუს [redacted] მიერ, სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი: 160197482, თარიღი: 02.03.2016 წ.) და [redacted] პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი. ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის N882016126590-03 (09.03.2016) გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, განცხადებას 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 04.01.01.572 და 04.01.02.795. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მარეგისტრირებელმა ორგზის დაინტერესებულ პირს განუსაზღვრა 30 დღიანი ვადა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარმოსადგენად. ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის N882016126590-04 (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 ,,გ" პუნქტის საფუძველზე, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა. ადმინისტრაციული საჩივრის ავტორმა, 2016 წლის 22 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში N58655/17 ადმინისტრაციული საჩივრით გაასაჩივრა N882016126590-03 (09.03.2016) და N882016126590-04 (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 N99945 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, გადაეცა საცხოვრებელი სახლი მიწის ნაკვეთთან ერთად. ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურმა, ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ სააგენტოს 2016 წლის 22 აპრილის N99945 გადაწყვეტილების შესაბამისად, განაახლა სარეგისტრაციო წარმოება და 2016 წლის 27 აპრილს მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ N882016126590-06 (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: 04.01.01.572 და 04.01.02.795). 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 N107173/17 ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა [redacted] წარმომადგენელმა [redacted] და მოითხოვა წარმოების შეჩერების ძესახებ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამეგრელოს რეგიონული ოფისის N882016126590-06 (27.04.2016წ.), სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ N882016126590-07 (30.05.2016 წ.) გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე [redacted] საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

2016 წლის 24 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ N153602 გადაწყვეტილება.

სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში დადგინდა, რომ N882016126590 სარეგისტრაციო განცხადებაზე 2016 წლის 04 მარტს მომზადებული სიტუაციური ნახაზის თანახმად, სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის საზღვარი იჭრება [redacted] და 04.01.02.795 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთების საზღვრებში.

რეგისტრაციის შესახებ ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის N882010547667-03 (08.04.2010) გადაწყვეტილებით, ქალაქ ფოთში, ნავსადგურის ყოფილი ექსტენსიური განვითარების ზონაში მდებარე 3517 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდა

სახელმწიფოს საკუთრების უფლება (საკადასტრო კოდი 04.01.01.57[illegible]), ხოლო რეგისტრაციის შესახებ N882010628752-03 (02.06.2010) გადაწყვეტილებით, აღნიშნული უძრავი ნივთი შეტანილ იქნა სს „[illegible]“ საწესდებო კაპიტალში.

N58655/17 ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით წარმოების ფარგლებში, არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის მიზნით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 28 მარტის N73572 გადაწყვეტილებით [illegible] ზეპირი მოსმენა 2016 წლის 15 აპრილს, რომელზეც მოწვეულ იქნენ [illegible] წარმომადგენელი [illegible] სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო“, სს „[illegible]“, სს „[illegible]“, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახური, გეოდეზიისა და კარტოგრაფიის, სივრცითი ინფორმაციისა და კადასტრის უზრუნველყოფის დეპარტამენტი, საინფორმაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის ინფორმაციის განყოფილება. ზეპირ მოსმენაზე გამოცხადდა ყველა მოწვეული პირი. ზეპირი მოსმენის სხდომაზე სააგენტოს საინფორმაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივი დაიწვა 2004 წლის ოქტომბერში, რის გამოც, ტექნიკური აღრიცხვის არქივიდან ინფორმაციის გაცემა შეუძლებელია.

ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის წარმომადგენელმა ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ ვერ ხდება უძრავი ნივთის ზუსტი ადგილმდებარეობის იდენტიფიკაცია, აგრეთვე, აღნიშნა, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებით მყიდველს გადაეცა მხოლოდ „საცხოვრებელი ბინა“, თუმცა 1999 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულებაში იკითხება: მე, მოქ. [illegible] გავყიდე, ხოლო მე, მოქ. [illegible] ვიყიდე საცხოვრებელი სახლი თავისი მიწის ნაკვეთით“. ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის წარმომადგენელმა ყურადღება გაამახვილა აგრეთვე იმ გარემოებაზე, რომ [illegible] ნასყიდობის ხელშეკრულება, ამავე ხელშეკრულების თანახმად, 3 თვის ვადაში უნდა წარედგინა ფოთის ტექინვენტარიზაციის ბიუროში, ასეთი გარემოება კი საქმის მასალებიდან არ იკვეთება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გეოდეზიისა და კარტოგრაფიის, სივრცითი ინფორმაციისა და კადასტრის უზრუნველყოფის დეპერტამენტის წარმომადგენელმა აღნიშნა, სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის იდენტიფიკაცია ვერ ხდება იმ გარემოებიდან გამომდინარე, რომ ექსპლიკაციის მიხედვით, რომელიც თან ერთვის ნასყიდობის ხელშეკრულებას, მიწის ნაკვეთზე დგას სახლი, ხოლო სარეგისტრაციო უძრავ ნივთზე შენობა-ნაგებობა არ დგას, შენობა-ნაგებობა არ ჩანს არც 2000 წლის ორთოფოტოზე. შენობა-ნაგებობის ზომების მიხედვით, სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის მონაცემები შეესაბამება მის სამხრეთით მდებარე უძრავი ნივთის მონაცემებს, თუმცა, საჩივრის ავტორის აცხადებს, რომ სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთზე დღეის მდგომარეობით, შენობა-ნაგებობა არ დგას.

[illegible] „[illegible]“ და [illegible] „[illegible]“ წარმომადგენლებმა ზეპირ მოსმენაზე აღნიშნეს, რომ არ ხდება უძრავი ნივთის ზუსტი ადგილმდებარეობის იდენტიფიკაცია. აგრეთვე აღნიშნეს, რომ

სარეგისტრაციო უძრავი ნივთი მოიცავს ლიანდაგის ნაწილს, ამასთან, ძის ქვეძ მდებარეობს ხაზობრივი ნაგებობა - მილსადენი, რომლის მშენებლობაც დაიწყო 2010 წელს.

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, N58655/17 ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, ერთხელ უკვე იმსჯელა საქმის გარემოებებზე და მიიღო ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ 2016 წლის 22 აპრილის N99945 გადაწყვეტილება. ამასთან N882016126590 სარეგისტრაციო წარმოებაზე წარდგენილი არ ყოფილა დამატებითი დოკუმენტაცია/ინფორმაცია, რომელიც განაპირობებდა განმცხადებლისათვის უფრო ხელსაყრელი აქტის გამოცემას. ასეთი დოკუმენტაცია/ინფორმაცია წარმოდგენილი არ ყოფილა არც N107173/17 ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული წარმოების ფარგლებში.

სააგენტო მიიჩნევს, რომ განცხადებას დართული დოკუმენტაციით უძრავი ნივთის ზუსტი ადგილმდებარეობის იდენტიფიკაცია შეუძლებელია, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილია მიწის ნაკვეთი, ხოლო ნასყიდობის ხელშეკრულებით, [redacted] გადაეცა საცხოვრებელი სახლი მიწის ნაკვეთთან ერთად.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 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.

,,საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის ,,ბ" პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

აღნიშნულ საქმესთან დაკავშირებით, სააგენტოსთვის ცნობილია, რომ ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 27 სექტემბრის გადაწყვეტილებით [redacted] სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა და სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად გათიდად იქნა ცნობილი: სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამეგრელოს რეგიონული ოფისის N882016126590-06, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ

N882016126590-07, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ N153602 გადაწყვეტილებები, აგრეთვე რეგისტრაციის შესახებ ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის N882010936429-03 (23.12.2010) და N882013479735-03 (08.10.2013) გადაწყვეტილებები და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 13 მარტის განჩინებით გაუქმდა ფოთის საქალაქო სასამართლოს ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა სასამართლოს იმავე შემადგენლობით.

ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 12 ივნისის განჩინებით, აღნიშნულ ადმინისტრაციულ საქმეზე დაინიშნა საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზა, რომლის თანახმად, დადგინდა, რომ ტექნიკურად შეუძლებელია ქ.ფოთში, ჭავჭავაძის ქ.N259-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის ზუსტი მდებარეობის განსაზღვრა. აღნიშნულის გამო, ნასყიდობის ხელშეკრულებას დართული გეგმის მიხედვით, მასში მითითებული 1560,6 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ზუსტი მდებარეობის განსაზღვრა ტექნიკურად შეუძლებელია. ამასთან წარდგენილ ადმინისტრაციულ საქმეში არსებულ N661 ცნობას არ ახლავს რაიმე ნახაზი, სადაც მითითებული იქნებოდა მიწის ნაკვეთის მდებარეობა და მოსაზღვრე სუბიექტები მითითებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე დართულ გეგმაზე. აღნიშნულის გამო ცნობაზე და ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე დართულ გეგმაზე მითითებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობის შედარება, სააგენტოში სარეგისტრაციოდ წარდგენილ ნახაზზე მითითებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობასთან ტექნიკურად შეუძლებელია.

რეგისტრაციის შესახებ სამეგრელოს რეგიონული ოფისის N882016542105-03 გადაწყვეტილებით, ქ.ფოთში, ჭავჭავაძის ქუჩაზე მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე N1/4-1155 ბრძანების საფუძველზე დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება.

რეგისტრაციის შესახებ სამეგრელოს რეგიონული ოფისის N882016542091-03 (24.08.2016) გადაწყვეტილებით, ქ.ფოთში, ალექსანდრე ჭავჭავაძის ქუჩაზე მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ N1/4-1156 ბრძანების საფუძველზე დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება.

რეგისტრაციის შესახებ სამეგრელოს რეგიონული ოფისის N882017910570-03 გადაწყვეტილებით ზემოაღნიშნულ უძრავ ნივთზე განხორციელდა ცვლილების რეგისტრაცია, ხოლო წარმოების ეტაპზე მიეთითა N882016542091 სარეგისტრაციო განცხადებაზე დაცულ დოკუმენტაციაზე.

სააგენტოსთვის ცნობილია, რომ რეგისტრციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის N882016285284-03 გადაწყვეტილებით, ქ.ფოთში, ჭავჭავაძის ქ.N275-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე N1115 საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე დარეგისტრირდა

[redacted] საკუთრების უფლება.

რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის N882016299585-03 (18.05.2016წ) გადაწყვეტილებით განხორციელდა ზემოაღნიშნული უძრავი ნივთის (ს/კ 04.01.01.051) დაყოფის რეგისტრაცია და მიწის ნაკვეთებს მიენიჭა 04.01.01.674 და 04.01.01.675 საკადასტრო კოდები.

რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის N882016309451-03 (24.05.2016 წ.) გადაწყვეტილებით 04.01.01.674 საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ ნასყიდობის ხელშეკრულების (გაფორმების თარიღი 19/05.2016, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო) საფუძველზე დარეგისტრირდა [redacted] (ს/ნ 42001004868) საკუთრების უფლება.

რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის N882017290513-03 გადაწყვეტილებით ზემოაღნიშნულ უძრავ ნივთზე სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე განხორციელდა იპოთეკის რეგისტრაცია.

რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის N882016542144-09 (21.09.2016წ.) გადაწყვეტილებით ქ.ფოთში, ალექსანდრე ჭავჭავაძის ქუჩაზე მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე N1/4-1154 ბრძანების საფუძველზე დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება.

რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის N882017910581-03 (29.09.2017 წ.) გადაწყვეტილების საფუძველზე, ზემოაღნიშნულ უძრავ ნივთზე განხორციელდა ცვლილების რეგისტრაცია.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 23 თებერვლის გადაწყვეტილების N№ს-729-721(კ-16) თანახმად, საკასაციო სასამართლო დაუშვებლად მიიჩნევს სამართლებრივი საფუძვლების კანონიერ ძალაში არსებობის პირობებში რეგისტრაციის გაბათილებას.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააგენტომ დაადგინა, რომ სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში წარდგენილი დოკუმენტაცია აკმაყოფილებდა რეგისტრაციის პირობებს, ამდენად, მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ კანონიერად იქნა მიღებული რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები და არ არსებობს მათი ბათილობის საფუძველი.

რეგისტრაციის შესახებ ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის N882010936429-03 (23.12.2010 წ.) გადაწყვეტილებით, ქ.ფოთში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ N05/1537 მომართვის საფუძველზე

დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება.

რეგისტრაციის შესახებ ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის N882010936429-03 (23.12.2010 წ.) გადაწყვეტილებით ზემოაღნიშნული უძრავი ნივთის [redacted] იურიდიული პირის საწესდებო კაპიტალში შეტანის საფუძველზე განხორციელდა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ დარეგისტრირდა [redacted].

რეგისტრაციის შესახებ ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის N882010547667-03 (08.04.2010 წ.) გადაწყვეტილებით, ქ.ფოთში, ნავსადგურის ყოფილი ექსტენსიური განვითარების ზონაში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის N16/1204 მომართვის საფუძველზე დარეგისტრირდა სახელმწიფო საკუთრების უფლება.

რეგისტრაციის შესახებ ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის N882010628752-03 (02.06.2010 წ.) გადაწყვეტილებით ზემოაღნიშნული უძრავი ნივთის [redacted] იურიდიული პირის საწესდებო კაპიტალში შეტანის საფუძველზე განხორციელდა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ დარეგისტრირდა [redacted].

რეგისტრაციის შესახებ ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის N882013479735-03 (08.10.2013) გადაწყვეტილებით, ზემოაღნიშნულ უძრავ ნივთზე [redacted] განხორციელდა რეგისტრირებულ მონაცემებში უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაცია და უძრავი ნივთის მესაკუთრედ მიეთითა სააქციო საზოგადოება [redacted].

სააგენტომ დაადგინა, რომ სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში წარდგენილი დოკუმენტაცია აკმაყოფილებდა რეგისტრაციის პირობებს, ამდენად, მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ კანონიერად იქნა მიღებული რეგისტრაციის შესახებ N882010896822-06 (02.12.2010), N882010936429-03 (23.12.2010 წ.), N882010547667-03 (08.04.2010 წ.) და N882013479735-03 (08.10.2013 წ.) გადაწყვეტილებები და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

საყურადღებოა ის გარემოება, რომ მოსარჩელე მხარეს წარმოდგენილი აქვთ სარჩელი ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 23-ე მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით. თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციული ორგანოს უარი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს.

იმავე საკანონმდებლო ნორმის 33-ე მუხლის პირველი ხაწილის ძიებდვით, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარი კანონს ეწინააღმდეგება ან დარღვეულია მისი გამოცემის ვადა და ეს პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო ამ კოდექსის 23-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს, გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. მხარის მოთხოვნით სასამართლო ადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ვადას.

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით დაინტერესებული მხარის განცხადებაზე გადაწყვეტილების მისაღებად აუცილებელია აქტის გამოცემის ფაქტიური და სამართლებრივი წინაპირობების შემოწმება.

შეუძლებელია სასამართლოს გადაწყვეტილებამ აქტის გამოცემის დავალების შესახებ მოახდინოს ზემოქმედება და სათანადო შედეგს მიაღწიოს, თუ დადგენილი არაა ადმინისტრაციული ორგანოს იმ აქტის უკანონობა, რომლითაც უარყოფილი იქნა/შეჩერდა/უარი ეთქვა მოთხოვნილი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილი და 23-ე მუხლები კავშირშია ერთმანეთთან.

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის თაობაზე სარჩელის დასაშვებობის საკითხს აწესრიგებს სასკ-ის 23-ე მუხლი, ხოლო მისი დასაბუთებულობის დადგენის საფუძველია სასკ-ის 33-ე მუხლი.

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის თაობაზე სასარჩელო მოთხოვნების უსაფუძვლობიდან გამომდინარე, უსაფუძვლოა სასარჩელო მოთხოვნა ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის თაობაზე და არ არსებობს სააგენტოს დავალდებულების სამართლებრივი საფუძვლები.

[redacted]“ არ ეთანხმება სასარჩელო მოთხოვნას, სს „საქართველოს რკინიგზის“ მიმართ, რადგან იგი უსაფუძვლოა და დაუსაბუთებელი, შემდეგ გარემოებათა გამო: ვინაიდან, [redacted]“ არ წარმოადგენს სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს, შესაბამისად სასარჩელო მოთხოვნა [redacted] მიმართ არის დაუსაბუთებელი. სს [redacted]“ 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 მოყვება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა. შესაბამისად, სასარჩელო მოთხოვნა [redacted] მიმართ არის უსაფუძვლო.

სარჩელი აგრეთვე უსაფუძვლოა ადმინისტრაციული ორგანოს - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართაც.

სსიპ საწარმოთა მართვის სააგენტოს 2010 წლის 09 დეკემბრის N1-3/1080 ბრძანებით, შპს [redacted] საწესდებო კაპიტალში შეტანილ იქნა ცვლილება, კერძოდ, გაიზარდა შპს „[redacted]“ კაპიტალი.

2010 წლის 23 დეკემბერს საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილებით განხორციელდა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით.

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, სს „[redacted]“ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია განახორციელა კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების დაცვით, სათანადო უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების საფუძველზე, ადმინისტრაციულ ორგანოს სს „[redacted]“ არ დაუდგენია ხარვეზი და შესაბამისად, არ მიუცია წინადადება მის გამოსასწორებლად, რაც კიდევ ერთხელ მიუთითებს მასზე, რომ სადავო რეგისტრაცია კანონიერია და უნდა გაუქმდეს.

სს „[redacted]“ იზიარებს და ეთანხმება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ წარმოდგენილ შესაგებელს.

ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო არ ეთანხმება სასარჩელო მოთხოვნას თვითმმართველი ქალაქ ფოთის საკრებულოს 2010 წლის 12 ნოემბრის N11/73 განკარგულების ნაწილობრივ გათილად ცნობის შესახებ.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის შესაბამისად, სარჩელი სასამართლოში შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით. თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას. თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი სასამართლოს უნდა წარედგინოს, შესაბამისად ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ან ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული გადაწყვეტილების გამოტანისათვის დადგენილი ვადის გასვლიდან 1 თვის ვადაში.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 [1] მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა

ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება თვითმმართველი ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ მიღებულ იქნა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2010 წლის 02 ნოემბრის N05/205 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 განკარგულებით არცერთ პირზე არც ჩამოურთმევია და არც მიუნიჭებია საკუთრების უფლება. აღნიშნული განკარგულებით სახელმწიფოს მხოლოდ მიეცა თანხმობა მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, დაერეგისტრირებინა საჯარო რეესტრში მიწის ნაკვეთი.

აქვე აღსანიშნავია ის გარემოება, რომ გასაჩივრებული საჯარო რეესტრის ამონაწერების გადაწყვეტილებების სამართლებრივი საფუძველი არ არის თვითმმართველი ქალაქ ფოთის საკრებულოს 2010 წლის 12 ნოემბრის N11/73 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 კანონიერ უფლებასა და ინტერესებზე 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.

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

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო არ ეთანხმება წარმოდგენილ სარჩელს, მიაჩნია, რომ ის არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო: საქმეში არსებული დოკუმენტებით დასტურდება, რომ [redacted] მიყიდა [redacted] საცხოვრებელი ბინა მიწის ნაკვეთთან ერთად, ხოლო ასევე დასტურდება, რომ [redacted] მიერ განხორციელდა საცხოვრებელი ბინის პრივატიზება. 1994 წელს ბინის პრივატიზება ვერ განხორციელდებოდა იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობიდან გამომდინარე და 1999 წელს, როდესაც უკვე სამოქალაქო რეესტრი

არსებობდა, [illegible] ვერანაირად ვერ გაასხვისებდა მიწის ნაკვეთს საცხოვრებელ ბინასთან ერთად. თუმცა ნოტარიუსს ყველა შემთხვევაში უნდა გამოერკვია თუ რატომ განახორციელა ნასყიდობის ხელშეკრულების დამოწმება, ვინაიდან იქ ჩაიწერა მიწის ნაკვეთი საცხოვრებელ ბინასთან ერთად. [illegible] 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 ტექბიუროში, თუმცა აღნიშნული განხორციელებული არ არის და არც საქმის მასალებშია წარმოდგენილი. ხელშეკრულება გაფორმებულია 1999 წელს თუმცა, 2000 წლის ორთოზეც კი არ ჩანს საცხოვრებელი ბინა. აღნიშნულიდან გამომდინარე მხარემ, როდესაც იყიდა საცხოვრებელი ბინა მას უნდა ცოდნოდა რა იყიდა. რეალურად იყიდა არარსებული საცხოვრებელი ბინა თუ 1999 წელს რეალურად არსებობდა ეს ბინა. მყიდველისთვის თავიდანვე ცნობილი იყო, რომ იქ რეალურად ბინა არ არსებობდა. წარმოდგენილი მასალებით დგინდება, რომ [illegible] 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. მხარე ვერც წარადგენს რაიმე მტკიცებულებას საკადასტრო აზომვით ნახაზს.

საქართველოს ნავთობისა და გაზის კორპორაციის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ სარჩელი უსაფუძვლო, დაუსაბუთებელია, რის გამოც არ უნდა დაკმაყოფილდეს. ,,კორპორაციის" საკუთრებაში არსებული ფართობი, რომელზეც მოსარჩელე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას ითხოვს და აღნიშნული მიზნით ,,კორპორაციის" საკუთრების უფლების გაუქმება სურს, ,,კორპორაციის" საკუთრებაში დარეგისტრირდა საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული მოთხოვნების სრული დაცვით, რიგ შემთხვევაში საჯარო სამართლებრივი, ხოლო რიგ შემთხვევაში კერძო სამართლებრივი ურთიერთობების საფუძველზე. ამასთან დაუდგენელია [illegible] საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტებსა და სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთის იდენტურობის ფაქტი (უშუალო ადგილმდებარეობა), შესაბამისად, მოთხოვნა არის დაუსაბუთებელი და მოკლებულია სამართლებრივ საფუძვლებს და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით: 04.01.01.572, ,,კორპორაციის" კაპიტალში რეგისტრაციამდე, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2010 წლის 01 აპრილის N16/1204 მიმართვის საფუძველზე დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრებად. მოსარჩელე ითხოვს ხსენებული მიმართვის ნაწილობრივ ბათილად ცნობას. აღნიშნული მოთხოვნა უსაფუძვლოა და დაუსაბუთებელი.

მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს საკუთრებად, ასევე, კორპორაციის 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 ძიხის ნაკვეთის სახელმწიფოს საკუთრებად რეგისტრაციის თაობაზე წარმოადგენს საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნების სრული დაცვით მიღებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N882010547667 გადაწყვეტილება ეფუძნება კანონიერ სამართლებრივ აქტს, შესაბამისად, მისი ბათილად ცნობის მოთხოვნა მოკლებულია სამართლებრივ საფუძვლებს.

სს „[redacted]“ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით: 04.01.01.572 ,,კორპორაციის“ კაპიტალში დარეგისტრირდა სსიპ საწარმოთა მართვის სააგენტოს 2010 წლის 17 მაისის N1-3/346 ბრძანების საფუძველზე (იხ. ბრძანების მუხლი N1.18), რაც თავის მხრივ კერძო სამართლებრივ ურთიერთობას წარმოადგენს, ვინაიდან საქმე ეხება საკუთრების უფლების კერძო სამართლებრივი სუბიექტისადმი (კორპორაციისადმი) მინიჭებას.

საკუთრების უფლების დაცვის გარანტიები გამოხატულებას პოულობს კანონის ცალკეულ ნორმებში, რომლებიც აკონტროლებენ საკუთრებასთან დაკავშირებულ უფლებებს. ადგენენ მისი განხორციელების და დაცვის საშუალებებს. კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, ,,შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე“. ასეთ შემთხვევაში არსებითი მნიშვნელობისაა ,,შემძენის“ მოცემულ შემთხვევაში სს ,,საქართველოს ნავთობისა და გაზის კორპორაციის“ დამოკიდებულება გამსხვისებლის მიმართ, რაც გულისხმობს რომ სახელმწიფო რეგისტრირებული იყო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ და არ არსებობდა სხვაგვარი საფუძველი, რაც სადაოდ გახდიდა აღნიშნულს.

მოპასუხე ,,კორპორაცია“ წარმოადგენს კეთილსინდისიერ შემძენს, ვინაიდან მან გამოიჩინა წინდახედულობის ყველა საშუალება, შეამოწმა მის კაპიტალში შეტანილი მიწის ნაკვეთის უფლებრივი მდგომარეობა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მონაცემებში, რომელიც გულისხმობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრის მონაცემების უტყუარობას და სისრულის პრეზუმპციას. აღნიშნულ მონაცემებში არ მოიძებნება არცერთი ჩანაწერი, რომლითაც შესაძლოა მოპასუხეს ვარაუდი გასჩენოდა ქონების სხვის საკუთრებაში არსებობის შესახებ ან ამ მიწის ნაკვეთის მიერ სხვის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთებთან გადაფარვის შესახებ. მარეგისტრირებელ ორგანოს არ გამოუყენებია კანონმდებლობით მინიჭებული უფლებამოსილება და სარეგისტრაციო სამუშაოების ჩატარებისას არ დაუდგენია ხარვეზი, არ შეუწყვიტავს და არ შეუჩერებია აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფოს, ხოლო შემდგომ ქონების [redacted] სახელზე რეგისტრაციის წარმოება.

,,საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მიხედვით, დადგენილია საჯარო რეესტრის მონაცემების უტყუარობის პრეზუმფცია: ,,საჯარო

რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმპცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი".

მიწის ნაკვეთს ,,კორპორაციის" საკუთრებად რეგისტრაციამდე, ტერიტორია რეგისტრირებული იყო სახელმწიფოს საკუთრებად, შესაბამისად, საჯარო რეესტრის მონაცემთა უტყუარობის პრეზუმპციის გათვალისწინებით, როგორც სსიპ საწარმოთა მართვის სააგენტოს, ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მოქმედება მიწის ნაკვეთის კორპორაციის საკუთრებად გადმოცემასა და რეგისტრაციასთან დაკავშირებით, სრულიად კანონიერია. ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, შეუძლებელია, გაუქმდეს ,,კორპორაციის" საკუთრების უფლება და გადაეცეს იგი მესამე პირს.

რაც შეეხება საქართველოს ენერგეტიკის მინისტრის N131 ბრძანების ბათილობის მოთხოვნას, აღნიშნული აქტი ეხება სს ,,საქართველოს ნავთობისა და გაზის კორპორაციის" წესდებაში ცვლილების განხორციელებას. აღნიშნული აქტი არ წარმოადგენს უფლების რეგისტრაციასთან რაიმე სახის სამართლებრივი კავშირის მქონე აქტს და სავარაუდოდ რეგისტრაციისას, მიწოდებულ დოკუმენტაციაში შემთხვევით იქნა მითითებული. შესაბამისად, აღნიშნული ბრძანების ბათილად ცნობაც მოკლებულია სამართლებრივ საფუძვლებს. რეალურად, მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის ერთადერთ საფუძველს სსიპ საწარმოთა მართვის სააგენტოს N1-3/346 ბრძანება წარმოადგენს.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N882013479735 გადაწყვეტილებით განხორციელდა რეგისტრირებულ მონაცემებში უფლების სუბიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაცია, კერძოდ 2010 წელს, როდესაც მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა ,,კორპორაციის" საკუთრებად კორპორაცია წარმოადგენდა შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას, ხოლო 2011 წლის 30 აგვისტოს, კორპორაცია გარდაიქმნა სააქციო საზოგადოებად. სწორედ აღნიშნული ცვლილების ასახვა განხორციელდა საჯარო რეესტრში, N882013479735 სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში, რომლის ბათილობასაც მოსარჩელე ითხოვს.

ვინაიდან ბრძანება, რომლის საფუძველზეც, საკუთრების უფლების კორპორაციის სახელზე რეგისტრაცია განხორციელდა, წარმოადგენს კერძო სამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე მიღებულ აქტს, მის საფუძველზე გამოცემული საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილებაც განხილულ უნდა იქნეს სამოქალაქო წარმოების რეჟიმში. ამდენად დაუშვებელია მისი განხილვა ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით და მათი ბათილად ცნობა.

ამასთან საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-13 მუხლით განსაზღვრულია უფლებათა რეგისტრაციის და რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობა, სადაც კანონმდებელი განმარტავს, რომ ,,თუ სარეგისტრაციო ობიექტზე მოთხოვნილია რამდენიმე ისეთი უფლების რეგისტრაცია, რომლებიც თავიანთი შინაარსით გამორიცხავს ერთმანეთს, მაშინ რეგისტრირდება მხოლოდ ის უფლება ან

უფლებები, რომელიც სხვა უფლებაზე ან უფლებებზე ადრე იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციოდ". აღნისნულიდან გამომდინარე, ერთნაირი უფლებების რეგისტრაციის მოთხოვნისას უპირატესობა ენიჭება სარეგისტრაციოდ უფრო ადრე წარდგენილი უფლებას. აღნიშნული დანაწესის საფუძველზე, იმ შემთხვევაშიც კი, თუ [redacted] საკუთრების უფლება აღნიშნულ ტერიტორიაზე დადასტურდება, ,,კორპორაციის" საკუთრების უფლება უპირატესია, ვინაიდან რეგისტრაციით, დროში წინ უსწრებს ,,მოსარჩელის" მოთხოვნას. სსიპ ,,საწარმოთა მართვის სააგენტომ" სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს რეგისტრაციის მოთხოვნით მიმართა 2010 წელს, ხოლო მოსარჩელემ უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია მოითხოვა 2016 წელს. ამასთან, იმ შემთხვევაში, თუ მოსარჩელის უფლება ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროში იყო რეგისტრირებული, მესაკუთრეს უნდა ჰქონდეს აღნიშნული ფაქტის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რაც არ წარმოუდგენია. გარდა ამისა, გაურკვეველია, საიდან ადგენს მოსარჩელე, მიწის ნაკვეთის უშუალო ადგილმდებარეობას, რადგან, 1999 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე, ასევე, საქმეში არსებულ უფლების დამდგენ დოკუმენტაციაში მითითებულ ნახაზებში, ტერიტორიის მდებარეობის კოორდინატები, ან სხვა რაიმე მაიდენტიფიცირებელი ინფორმაცია, მითითებული არ არის. აღნიშნული ფაქტიც სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს წარმოადგენს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

საქმეში უდავო ფაქტობრივი გარემოებები არ მოიპოვება

3.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები.

3.2.1. 1994 წლის 25 მაისის განცხადებით [redacted] მოითხოვა ნებართვა ქ.ფოთში, ჭავჭავაძის ქ.N259-ში მდებარე *სახლის* პრივატიზაციაზე, რომელიც აშენებულია 1934 წელს და არის **ავარიულ** მდგომარეობაში. სამხედრო N22684 ნაწილის მეთაურობამ თავისი რეზოლუციით გასცა თანხმობა 1994 წ. 01 ივნისს.

3.2.2. საქართველოს რესპუბლიკის თავდაცვის სამინისტროს სამხედრო ნაწილის 1994 წლის 01 ივნისის N48 მიმართვის შესაბამისად, [redacted] ნება დაერთო ქ.ფოთში, ჭავჭავაძის ქ.N259-ში მდებარე **ბიხის** პრივატიზაციაზე.

3.2.3. 1994 წლის 01 ივნისის N45 ცნობის შესაბამისად, [redacted] ამდვილად ცხოვრობდა ქ.ფოთში, ჭავჭავაძის ქ.N259-ში, ოროთახიანი **ბინის** 34.39 კვ.მ. ფართში.

3.2.4. 1994 წლის 07 ივნისს საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 01 თებერვლის დადგენილების თანახმად, [redacted] უსასყიდლოდ გადაეცა ქ.ფოთში, ჭავჭავაძის ქ.N259-ში მდებარე საცხოვრებელი **ბინა**.

3.2.5. ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს 1999 წლის 25 იანვრის ცნობა-დახასიათები [redacted] აკუთრების უფლების დამადასტურებელი საბუთი გააჩნდა ,,9.06.1994 წლის სახოტარო ხელშეკრულება **ბინის** უსასყიდლოდ გადაცემაზე

N4/1135".

3.2.6. 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.

3.2.7. 1994 წლის 14 ივნისის N661 ცნობით დასტურდება, რომ [redacted] **პრივატიზებული აქვს** ორ ოთახიანი **ბინა** 34,39 ფართით, მდებარე: ქ.ფოთი, ჭავჭავაძის ქ.N259-ში.

3.2.8. ქ.ფოთის მიწის მართვის სამმართველოს 1999 წლის 21იანვრის N7 ცნობით, [redacted] მცხოვრები ქ.ფოთი, ჭავჭავაძის ქ.N259, გააჩნია საკუთარი მიწის ნაკვეთი 1560.0 კვ.მ.

3.2.9. 1999 წლის 26 იანვრის [redacted] მიერ [redacted] მთელი საცხოვრებელი სახლის თავისი მიწის ნაკვეთით 4000 ლარად მიყიდვის შესახებ N29 საქმეზე თანდართული ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების შესაბამისად, 1999 წლის 26 იანვარს [redacted] იყიდა [redacted] საცხოვრებელი *სახლი* (მდებარე: ქ.ფოთი, ჭავჭავაძის ქ.N259-ში), თავისი მიწის ნაკვეთით 4000 ლარად.

3.2.10. 2010 წლის 08 აპრილის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის შესაბამისად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი 04.01.01.572, ფართობი 3517 კვ.მ.) მესაკუთრე არის სახელწიფო.

3.2.11. საწარმოთა მართვის სააგენტოს 2010 წლის 17 მაისის N1-3/346 ბრძანების 1.18 პუნქტის შესაბამისად, შპს ,,საქართველოს ნავთობისა და გაზის კორპორაციის" კაპიტალში შეტანილ იქნა ქ.ფოთში ნავსადგურის ყოფილი ექსტენსიური განვითარების ზონაში მდებარე, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 3517 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდი 04.01.01.572, ღირებულება 1406,80 ლარი.

3.2.12. 2010 წლის 02 ივნისის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის შესაბამისად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი 04.01.01.572, ფართობი 3517 კვ.მ.) მესაკუთრე არის შპს ,, საქართველოს ნავთობისა და გაზის კორპორაცია".

3.2.13. 2013 წლის 08 ოქტომბრის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის შესაბამისად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი 04.01.01.572, ფართობი 3517 კვ.მ.) მესაკუთრე არის სააქციო საზოგადოება ,,საქართველოს ნავთობისა და გაზის კორპორაცია".

3.2.14. საწარმოთა მართვის სააგენტოს 2010 წლის 09 დეკემბრის N1-3/1080 ბრძანების შესაბამისად, შპს საქართველოს რკინიგზის კაპიტალში შეტანილ იქნა მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდი 04.01.02.795, ფართობი 442 კვ.მ.

3.2.15. 2010 წლის 23 დეკემბრის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის შესაბამისად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი 01.02.795, ფართობი 442 კვ.მ.) მესაკუთრე არის [redacted].

3.2.16. 2016 წლის 24 თებერვალს შესრულებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის თანახმად, ქ.ფოთი, ჭავჭავაძის ქ.N259-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ფართობი არის 1573.57 კვ.მ.

3.2.17. 2016 წლის 04 მარტის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ შედგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ფაქტობრივი საფუძვლების ამსახველი ნახაზის თანახმად, ფიქსირდება ზედდება რეგისტრირებულ მონაცემებთან.

3.2.18. ოლეგ ნანავას წარმომადგენლის 2016 წლის 22 მარტის ადმინისტრაციული საჩივრის შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მოეთხოვა ფოთის საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილების გაუქმება და [redacted] წარმომადგენლის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტების საფუძველზე უძრავი ქონების, მდებარე: ქ.ფოთი, ჭავჭავაძის ქ.N259-ში [redacted] სახელზე დარეგისტრირება.

3.2.19. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 27 აპრილის N882016126590-06 გადაწყვეტილების მიხედვით, შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და შეჩერების საფუძვლის აღმოსაფხვრელად განმცხადებელს განესაზღვრა 30 კალენდარული დღე.

3.2.20. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 აპრილის N99945 გადაწყვეტილების თანახმად, ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა [redacted] წარმომადგენლის [redacted] 2016 წლის 22 მარტის N58655/17 ადმინისტრაციული საჩივარი და გათვალად იქნა ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის N882016126590-03 (09.03.2016) და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ N 882016126590-04 (11.04.2016) გადაწყვეტილებები, დაევალა ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურს N882016126590 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.

3.2.21. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 13 მაისის N114832 გადაწყვეტილებით განმცხადებელს უარი ეთქვა იმ ინფორმაციის გაცემაზე, რაც საფუძვლად დაედო ფოთის მიწის მართვის საქალაქო სამმართველოს მიერ 1999 წლის 31 იანვარს გაცემულ ცნობას.

3.2.22. 2016 წლის 16 მაისის განცხადებით, ოლეგ ნანავას წარმომადგენელმა მოითხოვა ადმინისტრაციული საქმის მასალები, რომელიც საფუძვლად დაედო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N88206126590-06 გადაწყვეტილებას.

3.2.23. 2016 წლის 18 მაისის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის შესაბამისად,

არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი 04.01.01.675, ფართობი 600 კვ.მ.) მესაკუთრე არის [redacted].

3.2.24. 2016 წლის 18 მაისის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის შესაბამისად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი 04.01.01.674, ფართობი 1113 კვ.მ.) მესაკუთრე არის [redacted].

3.2.25. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 მაისის N118967 წერილით [redacted] წარმომადგენელს ეცნობა, რომ 2016 წლის 02 მარტს წარმოდგენილი N882016126590 განცხადების 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.

3.2.26. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 30 მაისის N882016126590-07 გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

3.2.27. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 24 ივნისის N153602 გადაწყვეტილების მიხედვით, უარი ეთქვა [redacted] წარმომადგენელს, [redacted] 2016 წლის 24 მაისის N107173/17 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

3.2.28. 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. 04.01.01.572) მესაკუთრე არის სს ,,საქართველოს ნავთობისა და გაზის კორპორაცია".

3.2.29. 2017 წლის 29 სექტემბრის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, ქ.ფოთში, [redacted] ჭავჭავაძის ქუჩაზე მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 12496 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის (ს.კ. 04.01.01.688) მესაკუთრე არის სახელმწიფო.

3.2.30. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 აგვისტოს N1/4-1155 ბრძანების თანახმად, სააგენტომ მოითხოვა უძრავ ნივთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია (ქ.ფოთში, ჭავჭავაძის ქუჩაზე მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 3056 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთი).

3.2.31. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 აგვისტოს N1/4-1154 ბრძანების თანახმად, სააგენტომ მოითხოვა უძრავ ნივთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია (ქ.ფოთში, ჭავჭავაძის ქუჩაზე მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 12496 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთი).

3.2.32. 2016 წლის 24 აგვისტოს საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის შესაბამისად, ქ.ფოთში, ჭავჭავაძის ქუჩაზე მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 3056 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის (ს.კ. 04.01.19.005) მესაკუთრე არის სახელმწიფო.

3.2.33. 2010 წლის 02 დეკემბრის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით, ქ.ფოთში მდებარე მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდით: 04.01.02.795 მესაკუთრე არის სახელმწიფო.

3.2.34. 2017 წლის 29 სექტემბრის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, ქ.ფოთში, ალექსანდრე ჭავჭავაძის ქუჩაზე მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 2942 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის (ს.კ. 04.01.01.687) მესაკუთრე არის სახელმწიფო.

3.2.35. თვითმმართველი ქალაქ ფოთის საკრებულოს 2010 წლის 12 ნოემბრის N11/73 განკარგულების შესაბამისად, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიეცა თანხმობა სახელმწიფო საკუთრებად დაარეგისტრიროს და შპს „[redacted]" 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.

3.2.36. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 აგვისტოს N1/4-1156 ბრძანების თანახმად, სააგენტომ მოითხოვა უძრავ ნივთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია (ქ.ფოთში, ჭავჭავაძის ქუჩაზე მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 2942 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთი).

3.2.37. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 27 აპრილის N882016126590-06 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 აუცილებელია წარმოდგენილ იქნეს: 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.

3.2.38. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 30 მაისის N882016126590-07 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.

3.2.39. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 24 ივნისის N153602 გადაწყვეტილების შესაბამისად, უარი ეთქვა [redacted] წარმომადგენელს [redacted] 2016 წლის 24 მაისის N107173/17 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

3.2.40. [redacted] სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 04 დეკემბრის N5007667918 დასკვნის თანახმად, წარმოდგენილი დოკუმენტაციის მიხედვით, ქ.ფოთში, ჭავჭავაძის ქ.N259-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 N1. 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. ექსპერტზის მიერ გაორიენტირებული 1560.6 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის სავარაუდო მდებარეობა [redacted]ას ახდენს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ შემდეგ მიწის ნაკვეთებთან: ს.კ. [redacted]687 მიწის ნაკვეთთან (მესაკუთრე სახელმწიფო) 11.6 კვ.მ-ზე; ს.კ [redacted] (მესაკუთრე [redacted] ,,[redacted]") 8.13 კვ.მ-ზე; ს.კ. [redacted] მიწის ნაკვეთთან (მესაკუთრე სახელმწიფო) 1.68 კვ.მ-ზე; ს.კ. [redacted]01.674 მიწის კაკვეთთან (მესაკუთრე [redacted]) 112,40 კვ.მ-ზე; ს.კ. [redacted]04.01.01.688 მიწის ნაკვეთთან (მესაკუთრე სახელმწიფო) 15.95 კვ.მ-ზე; ს.კ. [redacted]04.01.01.572 მიწის ნაკვეთთან (მესაკუთრე [redacted]) 600.59 კვ.მ-ზე; სააქციო საზოგადოება [redacted] წარმოდგენილ ადმინისტრაციულ საქმეში არსებულ N661 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: 882016126590) წარდგენილ ნახაზზე მითითებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობასთან ტექნიკურად შეუძლებელია. N 661 ცნობაში მითითებული მისამართი (ქ.ფოთი, ჭავჭავაძის ქ.N259) შეესაბამება ექსპერტიზისათვის წარმოდგენილი ტერიტორიის სავარაუდო მისამართს. საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციოდ (წარმოების ნომერი 882016126590) წარდგენილ ნახაზზე მითითებული მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია და ფართობი, ძირითადად შეესაბამება ნასყიდობის ხელშეკრულების გეგმაზე მითითებული მიწის ნაკვეთის შესაბამის მონაცემებს.

სამოტივაციო ნაწილი:

4.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

- სასარჩელო მოთხოვნა: ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების N882016126590-06 (27.04.2016)

გადაწყვეტილების, ამავე სამსახურის მიერ მიღებული, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ N882016126590-07 (30.05.2016)გადაწყვეტილების, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 24 ივნისის N153602 გადაწყვეტილების, ბათილად ცნობის თაობაზე უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, კერძოდ: უძრავი ნივთის, მდებარე, ქ.ფოთი, ჭავჭავაძის ქ.N259, 34.39 კვ.მ. შენობა-ნაგებობის (ამჟამად დემონტირებულია) მის ქვემოთ არსებულ ამავე ოდენობის მიწის ნაკვეთის ფართის ნაწილში.

- უნდა დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს დაარეგისტრიროს [redacted] სახელზე, უძრავი ნივთი, მდებარე, ქ.ფოთი, ჭავჭავაძის ქ.N259, 34.39 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა (ამჟამად დემონტირებულია) მის ქვემოთ არსებულ ამავე ოდენობის მიწის ნაკვეთის ფართით.

სასარჩელო მოთხოვნები: სსიპ ,,სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს" N1/4-1156 ბრძანების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ N882017910570 გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს N05/1537 მომართვის ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, თვითმმართველი ქ.ფოთის საკრებულოს N11/73 განკარგულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ N882010896822 გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, სსიპ ,,საწარმოთა მართვის სააგენტოს" N1/4-1155 ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ N882016542105 გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს N1/4-1154 ბრძანების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ N882017910581 გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს N16/1204 მომართვის ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ N882010547667 გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის თაობაზე არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონონები, რომლითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი

(კონკრეტული მუხლები იხილეთ სამართლებრივ შეფასებაში)

6.სამართლებრივი შეფასება.

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, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული გადაწყვეტილებები წარმოადგენს 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. 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.

2016 წლის 02 მარტს [redacted] წარმომადგენელმა, [redacted] ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურში წარადგინა N882016126590 განცხადება და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ქალაქ ფოთში, ჭავჭავაძის ქუჩა N259-ში მდებარე 1573.57 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. სარეგისტრაციო განცხადებას განმცხადებელმა დაურთო 1999 წლის 26 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულების ასლი, ნოტარიუსი [redacted] ასლის დამოწმების რეგისტრაციის ნომერი: 160072075, თარიღი: 28.01.2016 წ. მინდობილობის ასლი (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი: 160072053, თარიღი: 28.01.2016), საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ნასყიდობის ხელშეკრულება თანდართული დოკუმენტაციით (გაცემული ნოტარიუს [redacted] მიერ, სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი: 160197482, თარიღი: 02.03.2016 წ.) და [redacted] პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი. ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის N882016126590-03 (09.03.2016) გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, განცხადებას 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 04.01.01.572 და 04.01.02.795. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მარეგისტრირებელმა ორგანომ დაინტერესებულ პირს განუსაზღვრა 30 დღიანი ვადა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარმოსადგენად. ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის N882016126590-04 (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 N58655/17 ადმინისტრაციული საჩივრით გაასაჩივრა N882016126590-03 (09.03.2016) და N882016126590-04 (11.04.2016)

გადაწყვეტილებები. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებების კახოხიეოებისა და მიზანშეწონილობის შემოწმების შედეგად, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2016 წლის 22 აპრილს მიიღო ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ N99945 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, [redacted] გადაეცა საცხოვრებელი სახლი მიწის ნაკვეთთან ერთად. ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურმა, ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ სააგენტოს 2016 წლის 22 აპრილის N99945 გადაწყვეტილების შესაბამისად, განაახლა სარეგისტრაციო წარმოება და 2016 წლის 27 აპრილს მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ N882016126590-06 (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 ზიდდებაშია უკვე რეგისტრირებულ საკადასტრო მონაცემებთან (საკადასტრო კოდები. და). 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.

1999 წლის 26 იანვრის [redacted] მიერ [redacted] მთელი საცხოვრებელი სახლის თავისი მიწის ნაკვეთით 4000 ლარად მიყიდვის შესახებ N29 საქმეზე თანდართული ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების შესაბამისად, 1999 წლის 26 იანვარს [redacted] იყიდა [redacted] საცხოვრებელი სახლი (მდებარე: ქ.ფოთი, ჭავჭავაძის ქ.N259-ში), თავისი მიწის ნაკვეთით 4000 ლარად.

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 04 დეკემბრის N5007667918 დასკვნის თანახმად, წარმოდგენილი დოკუმენტაციის მიხედვით, ქ.ფოთში, ჭავჭავაძის ქ.N259-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 N1. 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. ექსპერტის ძიეო გაორიენტირებული 1560.6 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის სავარაუდო მდებარეობა ზედდებას ახდენს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ შემდეგ მიწის ნაკვეთებთან: ს.კ. 04.01.01.687 მიწის ნაკვეთთან (მესაკუთრე სახელმწიფო) 11.6 კვ.მ-ზე; ს.კ. (მესაკუთრე შპს „[redacted]") 8.13 კვ.მ-ზე; ს.კ. 04.01.19.005 მიწის ნაკვეთთან (მესაკუთრე სახელმწიფო) 1.68 კვ.მ-ზე; ს.კ. [redacted] მიწის ნაკვეთთან (მესაკუთრე [redacted]) 112,40 კვ.მ-ზე; ს.კ. [redacted] მიწის ნაკვეთთან (მესაკუთრე სახელმწიფო) 15.95 კვ.მ-ზე; ს.კ. [redacted] მიწის ნაკვეთთან (მესაკუთრე სააქციო საზოგადოება [redacted]) 600.59 კვ.მ-ზე; წარმოდგენილ ადმინისტრაციულ საქმეში არსებულ N661 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: 882016126590) წარდგენილ ნახაზზე მითითებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობასთან ტექნიკურად შეუძლებელია. N 661 ცნობაში მითითებული მისამართი (ქ.ფოთი, ჭავჭავაძის ქ.N259) შეესაბამება ექსპერტიზისათვის წარმოდგენილი ტერიტორიის სავარაუდო მისამართს. საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციოდ (წარმოების ნომერი 882016126590) წარდგენილ ნახაზზე მითითებული მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია და ფართობი, ძირითადად შეესაბამება ნასყიდობის ხელშეკრულების გეგმაზე მითითებული მიწის ნაკვეთის შესაბამის მონაცემებს.

დადგინდა, რომ [redacted] საქართველოს რესპუბლიკის მთავრობის 1992 წლის 01 თებერვლის დადგენილებით პრივატიზაციის ხელშეკრულებით უსასყიდლოდ საკუთრებაში მიიღო, ქ.ფოთში, ჭავჭავაძის ქ.N259 მდებარე ერთსართულიანი ხის საცხოვრებელი ოროთახიანი ბინა 34.39 კვ.მ. ფართით, რომელიც ავარიულ მდგომარეობაში იმყოფებოდა. ნიშანდობლივია, რომ [redacted] პრივატიზაციის ხელშეკრულებით ხსენებულ ბინასთან ერთად 1560.6 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი არ მიუღია და ვერც მიიღებდა ასეთს სამხედრო ნაწილისაგან, რამეთუ ამ უკანასკნელის საკუთრებაში მიწის ნაკვეთი არ გააჩნია. ტექბიუროში სახლმფლობელობის მოკლე დახასიათებაში მითითებული მიწის ნაკვეთი ჩაწერილია დაუსაბუთებლად, რადგან მიწის გამოყოფის საბუთები ამ ცნობის შემდგენს არ გააჩნდა.

ქ.ფოთის სანოტარო ბიუროს საბუთებში არსებობს პრივატიზაციის ხელშეკრულება, ცნობა-დახასიათება, სახლმფლობელობის დახასიათება, სადაც ნათლად იკვეთება, რომ [redacted] უსასყიდლოდ გადაეცა ქ.ფოთში, ჭავჭავაძის ქ.N259-ში მდებარე ბინა და არა სახლი, თუმცა ეს უკანასკნელი თავის განცხადებებში მუდამ ცდილობს ბინის ნაცვლად უთითოს 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, [redacted] ვერ მიჰყიდდა იმას, რაც მას არ გააჩნდა.

სასამართლომ განახორციელა ადგილზე დათვალიერება, სადაც ხსენებული სახლი უკვე

აღარ არსებობს, არსებობს ორი ქვა, რომელიც შესაძლებელია (ხაზს უსვამ ამ სიტყვას) ყოფილიყო ხის ნაგებობის დასაყრდენი (ანუ საუბარია ქვაზე, რომელიც დევს არა მიწის ქვემოდ, არამედ მიწის ზევით, განათხრელის, მიწის ქვემოდ დაბეტონებული ან სხვა მასალით ფუნდამენტის კვალი არ ჩანს). გამოირკვა, რომ [redacted] დაშალა და გაიტანა ხის მასალიდან აშენებული საგნობრივად საცხოვრისად გამოსაყენებელი ბინა, რომლის ანალოგი ამჟამადაც არის გვერდით. მოსარჩელე მხარის მიერ წინასწარ მოხაზული საზღვრები, რომელიც ლოკაციურ სისტემაში გადამოწმდა აცდენილი იყო ფაქტობრივ სივრცეს, ასეთ სივრცობრივ შეუსაბამობის ფონზე შეუძლებელია ადგილმდებარეობის დადგენა-დადასტურება.

ფოთის ტექბიუროში საბუთების დაწვასთან დაკავშირებით, აღსანიშნავია, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში [redacted] გააჩნდა ყველა დოკუმენტი, რომელთა ანალიზი გვაძლევს შესაძლებლობას დასკვნის გასაკეთებლად.

სასარჩელო მოთხოვნა: ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების N882016126590-06 (27.04.2016) გადაწყვეტილების, ამავე სამსახურის მიერ მიღებული, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ N882016126590-07 (30.05.2016) გადაწყვეტილების, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 24 ივნისის N153602 გადაწყვეტილების, ბათილად ცნობის თაობაზე უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, კერძოდ: უძრავი ნივთის, მდებარე, ქ.ფოთი, ჭავჭავაძის ქ.N259, 34.39 კვ.მ. შენობა-ნაგებობის (ამჟამად დემონტირებულია) მის ქვემოთ არსებულ ამავე ოდენობის მიწის ნაკვეთის ფართის ნაწილში.

უნდა დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს დაარეგისტრიროს [redacted] სახელზე, უძრავი ნივთი, მდებარე, ქ.ფოთი, ჭავჭავაძის ქ.N259, 34.39 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა (ამჟამად დემონტირებულია) მის ქვემოთ არსებულ ამავე ოდენობის მიწის ნაკვეთის ფართით.

სასარჩელო მოთხოვნები: სსიპ ,,სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს" N1/4-1156 ბრძანების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ N882017910570 გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს N05/1537 მომართვის ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, თვითმმართველი ქ.ფოთის საკრებულოს N11/73 განკარგულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ N882010896822 გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, სსიპ ,,საწარმოთა მართვის სააგენტოს" N1/4-1155 ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ N882016542105 გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს N1/4-1154 ბრძანების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ N882017910581 გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს N16/1204 მომართვის ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ N882010547667 გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის თაობაზე არ უნდა

დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

მოსარჩელის მიერ სახ. ბაჟი გადახდილია.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქმესთან დაკავშირებით სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-9, მე-12 მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა:

1. სასარჩელო მოთხოვნა: ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების N882016126590-06 (27.04.2016) გადაწყვეტილების, ამავე სამსახურის მიერ მიღებული, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ N882016126590-07 (30.05.2016) გადაწყვეტილების, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 24 ივნისის N153602 გადაწყვეტილების, ბათილად ცნობის თაობაზე დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, კერძოდ: უძრავი ნივთის, მდებარე, ქ.ფოთი, ჭავჭავაძის ქ.N259, 34.39 კვ.მ. შენობა-ნაგებობის (ამჟამად დემონტირებულია) მის ქვემოთ არსებულ ამავე ოდენობის მიწის ნაკვეთის ფართის ნაწილში.

დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს დაარეგისტრიროს [illegible] სახელზე, უძრავი ნივთი, მდებარე, ქ.ფოთი, ჭავჭავაძის ქ.N259, 34.39 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა (ამჟამად დემონტირებულია) მის ქვემოთ არსებულ ამავე ოდენობის მიწის ნაკვეთის ფართით.

სასარჩელო მოთხოვნები: სსიპ ,,სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს" N1/4-1156 ბრძანების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ N882017910570 გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს N05/1537 მომართვის ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, თვითმმართველი ქ.ფოთის საკრებულოს N11/73 განკარგულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ N882010896822 გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, სსიპ ,,[illegible]" N1/4-1155 ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ N882016542105 გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, სსიპ სახელმწიფო

ქონების ეროვნული სააგენტოს N1/4-1154 ბრძანების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ N882017910581 გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს N16/1204 მომართვის ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ N882010547667 გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს.

2. მოსარჩელის მიერ სახ. ბაჟი გადახდილია.

3. გადაწყვეტილება შეიძლება სააპელაციო წესით გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ.ქუთაისი, ნიუპორტის ქ.№32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარისათვის გადაცემიდან 14 დღის ვადაში, ფოთის საქალაქო სასამართლოს (ქ.ფოთი, დავით აღმაშენებლის ქ.№3) მეშვეობით.

მოსამართლე [redacted]