

საქმე № 140310016001505711

საქმე № 3/340-16



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

1 თებერვალი, 2018 წელი

ქ. გორი

შესავალი ნაწილი

**გორის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე დავით პაპუაშვილი**

სხდომის მდივანი ნინო შავდათუაშვილი

მოსარჩელე: ნ---- ლ-----ი

წარმომადგენელი: ზ---- მ-----

მოპასუხე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისი

წარმომადგენელი: შ----- ბ-----

მოპასუხე: სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო“

წარმომადგენელი: გ----- ქ-----

მოპასუხე: საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტრო

მოპასუხე: საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო

მესამე პირი: შპს „ს-----ა“

წარმომადგენელი: ზ---- ი-----

მესამე პირები: მ----- გ-----, გ----- ბ-----, ე----- და ა----- გ-----ები

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. გორში, ს-----ის ქ. № 52-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის მეორე სართულზე მდებარე, ტირიფონ-საღოთისის სამელიორაციო სისტემების სამმართველოს ბალანსზე რიცხული 30 მ² სათავსის სახელმწიფო საკუთრებაში აღრიცხვის თხოვნის შესახებ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს გორის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2006 წლის 4 სექტემბრის № 727 მიმართვის ბათილად ცნობა.

1.2. გორში, ს-----ის ქ. № 52-ში მდებარე, 1327 მ² არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის მეორე სართულზე არსებული 29,9 მ² ფართის № 6--0--1--3-- საკადასტრო კოდით სახელმწიფო საკუთრებაში აღრიცხვის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2006 წლის 4 სექტემბრის № 5024/2006 ჩანაწერის ბათილად ცნობა.

1.3. სახელმწიფოს საკუთრებად რეგისტრაციისა და შემდგომ კვლავ შპს „მ-----“-ის საწესდებო კაპიტალში შეტანის მიზნით, გორში, ს-----ის ქ. № 52-ში მდებარე ადმინისტრაციული შენობის შპს „მ-----“-ის კაპიტალიდან ამოღების შესახებ სსიპ „საწარმოთა მართვის სააგენტოს“ 2011 წლის 29 ნოემბრის № 1-3/1183 ბრძანების 1-ლი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის ბათილად ცნობა.

1.4. გორში, ს-----ის ქ. № 52-ში განთავსებულ № 1 შენობა-ნაგებობაში მდებარე 297,1 მ² ფართის (მათ შორის 1-ლ სართულზე 225,3 მ², მე-2 სართულზე 71,8 მ²) სახელმწიფოს საკუთრებაში რეგისტრაციის თხოვნის შესახებ სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ 2013 წლის 1 აგვისტოს № 1/1-639 ბრძანების ბათილად ცნობა.

1.5. გორში, ს-----ის ქ. № 52-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1112 მ² მიწისა და № 1 შენობა-ნაგებობაში მდებარე 297,1 მ² ფართის (მათ შორის 1-ლ სართულზე 225,3 მ², მე-2 სართულზე 71,8 მ²), ხოლო № 2 შენობა-ნაგებობა 216,5 მ² ფართის სახელმწიფოს საკუთრებაში რეგისტრაციის თხოვნის შესახებ სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ 2014 წლის 14 თებერვლის № 1/1-272 ბრძანების ბათილად ცნობა.

1.6. გორში, ს-----ის ქ. № 52-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1075 მ² მიწისა და № 1 შენობა-ნაგებობაში მდებარე 297,1 მ² ფართის (მათ შორის 1-ლ სართულზე 225,3 მ², მე-2 სართულზე 71,8 მ²), ხოლო № 2 შენობა-ნაგებობა 216,5 მ² ფართის სახელმწიფოს საკუთრებაში რეგისტრაციის თხოვნის შესახებ სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ 2014 წლის 8 სექტემბრის № 1/1-1968 ბრძანების ბათილად ცნობა.

1.7. სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ 2014 წლის 8 სექტემბრის № 1/1-1968 ბრძანებაში მითითებული ქონების სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 19 სექტემბრის № 882014487888-03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

1.8. საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორების შესახებ გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 29 იანვრის № 882015044526-03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რომლითაც გორში, ს-----ის ქ. № 52-ში მდებარე ქონებიდან სახელმწიფო აღირიცხა № 1 შენობა-ნაგებობის საერთო ფართიდან 297,1 მ² და № 2 შენობა-ნაგებობის (216,5 მ² ფართი) ინდივიდუალურ მესაკუთრედ, ხოლო სხვა ფართებზე გაკეთდა ჩანაწერი - „და თანამესაკუთრენი“.

1.9. გორში, ს-----ის ქ. № 52-ში მდებარე, სახელმწიფოს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული № 1 შენობა-ნაგებობისა (297,1 მ²) და № 2 შენობა-ნაგებობის (216,5 მ² ფართი) შპს „ს-----ის“ საწესდებო კაპიტალში შეტანის შესახებ საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროს 2015 წლის 16 იანვრის № 2-11 ბრძანების მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის ბათილად ცნობა.

1.10. გორში, ს-----ის ქ. № 52-ში მდებარე, სახელმწიფოს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული № 1 შენობა-ნაგებობისა (297,1 მ²) და № 2 შენობა-ნაგებობის (216,5 მ² ფართი) შპს „ს-----ის“ საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 18 მარტის № 882015027974-07 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

სარჩელის თანახმად, გორში, ს-----ის ქ. №52-ში მდებარეობდა ერთ სართულიანი შენობა-ნაგებობა, რაც წარმოადგენდა გორის წყალთა მეურნეობის სასისტემო სამმართველოს ადმინისტრაციულ შენობას; გორის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1958 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილებით გორის წყალთა მეურნეობის სასისტემო სამმართველოს ნება დაერთო, ამ შენობაზე დაეშენებინა მეორე სართული მუშა-მოსამსახურეთა საცხოვრებელი ბინების მოსაწყობად. მშენებლობა დასრულდა 1966 წელს, რის შემდეგაც ბინა მიიღო 4-მა პირმა, მათ შორის მოსარჩელე ნ---- ლ-----მა (პირ. № 5-----).

შენობა მთლიანობაში წარმოადგენდა მრავალერთეულიან შენობა-ნაგებობას, რომელსაც გააჩნდა თავისი საერთო სარგებლობის ეზო; შენობის პირველი სართული მთლიანად ქონდა დაკავებული გორის წყალთა მეურნეობის სასისტემო სამმართველოს უფლებამონაცვლე ტირიფონ-საღოთისის

სამელიორაციო სისტემების სამმართველოს, ხოლო მეორე სართული - 4 მაცხოვრებელს.

მაცხოვრებლებმა (ნ---- ლ-----მა, მ----- გ-----ემ, გ----- ბ-----მ და ნ---- გ-----მა) ეზოში მდებარე დამხმარე შენობა-ნაგებობაში მოაწყვეს ავტოფარეხები; 1997 წელს მოახდინეს საცხოვრებელი სახლების პრივატიზება და გადაცემული ფართების ინდივიდუალურ საკუთრებაში რეგისტრაცია.

მოსარჩელისათვის ცნობილი გახდა, რომ შენობის მე-2 სართულზე მისი ინდივიდუალური საკუთრების მოსაზღვრედ მდებარე 29,9 მ² ფართი, რაც მას დაკავებული ქონდა ფაქტობრივად, ასევე დამხმარე შენობა-ნაგებობაში განთავსებული ავტოფარეხები აღრიცხულა სახელმწიფოს სახელზე ინდივიდუალურ საკუთრებაში.

იმის გამო, რომ შენობა მთლიანობაში წარმოადგენდა მრავალერთეულიან შენობა-ნაგებობას, რომელსაც გააჩნდა თავისი საერთო სარგებლობის ეზო და 5 თანამესაკუთრე, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, საერთო ქონების შემადგენელ იმ ნაწილზე, რომელიც არ წარმოადგენს ინდივიდუალურ საკუთრებას, რომელიმე თანამესაკუთრის ინდივიდუალური საკუთრების უფლების ასაღიარებლად საჭირო იყო თანამესაკუთრეთა მინიმუმ 2/3-ის თანხმობა; მით უფრო, რომ შენობის მე-2 სართული, მათ შორის 29,9 მ² დამხმარე ფართი, აშენებული იყო მუშა-მოსამსახურეთა საცხოვრებლად, და შეუძლებელია, იქ წყალთა მეურნეობის ინდივიდუალური საკუთრება ყოფილიყო.

2. მოპასუხეთა და მესამე პირების პოზიცია

მოპასუხეებისა და მესამე პირის - შპს „ს-----ის“ (საიდენ. კოდი 2----- მითითებით, სადავო ქონების სახელმწიფოს სახელზე აღრიცხვა და შემდგომ შპს „ს-----ის“ საკუთრებაში გადაცემა მოხდა კანონმდებლობის სრული დაცვით; გორში, ს-----ის ქ. №52-ში მდებარე უძრავი ქონების - № 1 შენობა-ნაგებობა) პირველი სართული და № 2 შენობა-ნაგებობა ყოველთვის ეკუთვნოდა სახელმწიფოს, ასევე №1 შენობა-ნაგებობის მე-2 სართულზე მდებარე სადავო 29,9 მ² ფართი; № 2 შენობა-ნაგებობა და 29,9 მ² ფართი არასოდეს გამხდარა საპრივატიზებო ობიექტები; გორის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1958 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილებით გორის წყალთა მეურნეობის სასისტემო სამმართველოს ნება დაერთო, 1-ლ სართულზე მდებარე სახელმწიფოს კუთვნილ შენობაზე დაეშენებინა მეორე სართული მუშა-მოსამსახურეთა საცხოვრებელი ბინების მოსაწყობად, თუმცა 71,8 მ² ფართი (რაშიც შედის სადავო 29,9 მ² ფართიც) იქ მცხოვრებ პირებს საკუთრებაში არ გადასცემიათ და არც მათ დამხმარე ფართს წარმოადგენდა; ამ ფართს ყოველთვის იყენებდა გორის წყალთა მეურნეობის სასისტემო სამმართველო და მისი

უფლებამონაცვლე ტირიფონ-სალთვისის სამელიორაციო სისტემების სამმართველო პირადი შეხედულებისამებრ. ნ---- ლ-----მა თვითნებურად დაიკავა ეს ფართი და იყენებს პირადი მოხმარებისათვის.

მესამე პირებს - მ----- გ-----ეს, გ----- ბ-----ს და ნ---- გ-----ის უფლებამონაცვლეებს - ე---- და ა----- გ-----ებს პოზიცია სარჩელთან დაკავშირებით არ დაუფიქსირებიათ.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

მხარეთა შორის უდავო ფაქტობრივი გარემოებები არ დადგენილა.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. გორის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1958 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილებით გორის წყალთა მეურნეობის სასისტემო სამმართველოს ნება დაერთო, გორში, თ-----ის ქუჩაზე (დღევანდელი ს-----ის ქუჩა) მდებარე მის ადმინისტრაციულ სახლზე დაეშენებინა მეორე სართული (მუშა-მოსამსახურეთა საცხოვრებელი ბინები) ქალაქის საბჭოს არქიტექტურის განყოფილების მითითების შესაბამისად. გორის წყალთა მეურნეობის სასისტემო სამმართველოს უვადო სარგებლობაში დაეტოვა 1 000 მ² მიწის ნაკვეთი; სამმართველოს აკრძალა მის ტერიტორიაზე სამშენებლო მექანიზმების დგომა და საწარმოო დანიშნულების სამეურნეო ნაგებობათა (ბენზინის საწყობი, სამჭედლო და სხვა) მშენებლობა, ხოლო არსებული ამ დანიშნულების ნაგებობანი გადაეტანა ქალაქის სამრეწველო რაიონში.

მტკიცებულება: გორის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1958 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილება № 422 (ს. ფ. 53).

3.2.2. აღნიშნული მეორე სართულის მშენებლობის დასრულების შემდეგ, მთლიანი შენობა-ნაგებობა აღირიცხა გორის მელიორაციისა და წყალთა მეურნეობის საწარმოო სამმართველოს სახელზე და საცხოვრებელი ფართებში შესახლებული იქნა 4 პირი - ნ---- ლ-----ი, მ----- გ-----ე, გ----- ბ----- და ნ---- გ-----ი, რომლებთანაც 1997 წელს გაფორმდა ამ ბინების პრივატიზების ხელშეკრულება; ნ---- ლ-----ს გადაეცა შენობის მეორე სართულზე მდებარე ოროთახიანი № 2 ბინა, დამხმარე ფართით - 32 მ², საცხოვრებელი - 24 მ², საერთო ფართით - 56,5 მ²;

მტკიცებულება: ნ---- ლ-----თან, მ----- გ-----ესთან, გ----- ბ-----სა და ნ---

-- გ-----თან 1997 წლის 19-20 მარტს და 27 აგვისტოს გაფორმებული ხელშეკრულებები (ხელშეკრულებების მე-3 პუნქტები) (ს. ფ. 54-57), მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.2.3. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს გორის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2006 წლის 4 სექტემბრის № 727 მიმართვის საფუძველზე გორში, ს-----ის ქ. № 52-ში მდებარე (ყოფილი თ-----ის ქუჩა), 1327 მ² არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის მეორე სართულზე არსებული 697,3 მ² ფართიდან 29,9 მ² ფართი № 6--0--1--3-- საკადასტრო კოდით სახელმწიფო საკუთრებაში აღირიცხა 2006 წლის 4 სექტემბერს;

მტკიცებულება: საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს გორის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2006 წლის 4 სექტემბრის № 727 მიმართვა, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს. ფ. 59-70).

3.2.4. ნ---- ლ-----მა ამავე საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ ფართში არსებული პრივატიზებული ფართი, შესაბამისი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, საჯარო რეესტრში თავის სახელზე აღრიცხა 2006 წლის 14 ნოემბერს, კერძოდ, შენობის მეორე სართულზე მდებარე ოროთახიანი № 2 ბინა, 697,3 მ² ფართიდან დამხმარე ფართით - 32 მ², საცხოვრებელი - 24 მ², საერთო ფართით - 56,5 მ²;

მტკიცებულება: ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან, ტექნიკენტარიზაციის არქივიდან, საკადასტრო აზომვითი ნახაზები, ტექპასპორტი (ს. ფ. 72-88).

3.2.5. ამგვარადვე პრივატიზებული ფართი თავის სახელზე 2006 წლის 14 ნოემბერს აღრიცხა მ----- გ-----ემ, ხოლო 2013 წლის 24 ივნისს - გ----- ბ-----მ;

მტკიცებულება: ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან, ტექნიკენტარიზაციის არქივიდან, საკადასტრო აზომვითი ნახაზები, ტექპასპორტები (ს. ფ. 102-119, 132-139).

3.2.6. გორში, ს-----ის ქ. № 52-ში მდებარე ადმინისტრაციული შენობა, შეტანილი იყო რა შპს „მ-----“-ის საწესდებო კაპიტალში, სსიპ „საწარმოთა მართვის სააგენტოს“ 2011 წლის 29 ნოემბრის № 1-3/1183 ბრძანების 1-ლი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით ამოღებული იქნა საწესდებო კაპიტალიდან სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციისა და შემდგომში კვლავ შპს „მ-----“-ის საწესდებო კაპიტალში შეტანის მიზნით;

მტკიცებულება: სსიპ „საწარმოთა მართვის სააგენტოს“ 2011 წლის 29 ნოემბრის

№ 1-3/1183 ბრძანება (ს. ფ. 123).

3.2.7. სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ 2013 წლის 1 აგვისტოს № 1/1-639, 2014 წლის 14 თებერვლის № 1/1-272 და 2014 წლის 8 სექტემბრის № 1/1-1968 ბრძანებების საფუძველზე, გორში, ს-----ის ქ. № 52-ში მდებარე, ადრე № 6--0--1--3-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1075 მ² მიწა (დაზუსტებული მონაცემები) და № 1 შენობა-ნაგებობაში მდებარე 297,1 მ² ფართი (მათ შორის 1-ლ სართულზე 225,3 მ², მე-2 სართულზე 71,8 მ²), ხოლო № 2 შენობა-ნაგებობა 216,5 მ² ფართით 2014 წლის 19 სექტემბერს აღირიცხა სახელმწიფოს საკუთრებაში;

მეორე სართულზე მდებარე 71,8 მ²-ში შედის ნ---- ლ-----ის მიერ ფაქტობრივად დაკავებული 29,9 მ² ფართი, ხოლო 216,5 მ² ფართის მქონე № 2 შენობა-ნაგებობა წარმოადგენს ეზოში განთავსებულ შენობას, სადაც იქ მაცხოვრებელ 4 ოჯახს მოწყობილი აქვთ ავტოფარეხები.

მტკიცებულება: სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ 2013 წლის 1 აგვისტოს № 1/1-639, 2014 წლის 14 თებერვლის № 1/1-272 და 2014 წლის 8 სექტემბრის № 1/1-1968 ბრძანებები, საკადასტრო აზომვითი ნახაზები, ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან, საქმის წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის გადაწყვეტილებები (ს. ფ. 125-130, 141-172), მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.2.8. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 29 იანვრის გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში გასწორდა ტექნიკური ხარვეზი და გორში, ს-----ის ქ. № 52-ში მდებარე ქონებიდან სახელმწიფო აღირიცხა № 1 შენობა-ნაგებობის საერთო ფართიდან 297,1 მ² და № 2 შენობა-ნაგებობის (216,5 მ² ფართი) ინდივიდუალურ მესაკუთრედ, ხოლო სხვა ფართებზე გაკეთდა ჩანაწერი - „და თანამესაკუთრენი“;

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 29 იანვრის № 882015044526-03 გადაწყვეტილება (ს. ფ. 173-174).

3.2.9. საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროს 2015 წლის 16 იანვრის № 2-11 ბრძანების მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, გორში, ს-----ის ქ. № 52-ში მდებარე, სახელმწიფოს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული № 1 შენობა-ნაგებობა (297,1 მ²) და № 2 შენობა-ნაგებობა (216,5 მ² ფართი) აღირიცხა შპს „ს-----ის“ (დღევანდელი შპს „ს-----ა“) საკუთრებად.

მტკიცებულება: საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროს 2015 წლის 16 იანვრის № 2-11 ბრძანება, საქმის წარმოების შეჩერებისა და განახლების შესახებ გადაწყვეტილებები, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 18 მარტის № 882015027974-07 გადაწყვეტილება, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს. ფ. 175-181, 203-207).

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა რა მოცემული საქმე, მოისმინა მხარეთა განმარტებები, მიაჩნია, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, რამდენადაც, წარმოდგენილი მტკიცებულებები ქმნიან იმის დასკვნის საფუძველს, რომ სადავო ფართებზე იკვეთება სახელმწიფოს ინდივიდუალური საკუთრების უფლება და მის სახელზე სადავო რეგისტრაციებით კანონის მოთხოვნები არ დარღვეულა.

5. კანონები, რომლითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი.

6. სამართლებრივი შეფასება

მოსარჩელე თავის მოთხოვნას არსებითად აფუძნებს იმ გარემოებაზე, რომ გორში, ს-----ის ქ. № 52-ში მდებარე № 1 შენობაში სახელმწიფოს გააჩნია ინდივიდუალური საკუთრების უფლება მხოლოდ პირველ სართულზე მდებარე ადმინისტრაციულ შენობაზე, ხოლო მეორე სართულზე მდებარე 71,8 მ² ფართზე (სადაც შედის ნ---- ლ-----ის ინტერესის სფეროში შემავალი 29,9 მ² ფართიც) და ეზოში არსებულ 216,5 მ² ფართზე (რასაც იქ მაცხოვრებლები იყენებენ ავტოფარეხებად), ისევე, როგორც ეზოს მიწის ნაკვეთზე, სახელმწიფოს არ გააჩნია ინდივიდუალური საკუთრების უფლება და ამ ფართების გამოყენება ან ვინმეს ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემა უნდა მოხდეს მესაკუთრეთა - სახელმწიფოს, ნ---- ლ-----ის, გ----- ბ-----ს, მ----- გ-----ისა და ნ---- გ-----ის - მინიმუმ 2/3-ის თანხმობით, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოცემული დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანია, დადგინდეს, გააჩნია თუ არა სახელმწიფოს ინდივიდუალური საკუთრების უფლება სადავო ფართებზე.

დადგენილია და სადავო არაა, რომ გორის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1958 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილებით გორის წყალთა მეურნეობის სასისტემო სამმართველოს

ნება დაერთო, გორში, თ-----ის ქუჩაზე (დღევანდელი ს-----ის ქუჩა) მდებარე თავის ბალანსზე რიცხულ ადმინისტრაციულ სახლზე დაეშენებინა მეორე სართული მუშა-მოსამსახურეთა საცხოვრებელი ბინების მოსაწყობად.

მხარეთა განმარტებით, მშენებლობა დასრულდა 1966 წელს, რის შემდეგაც ბინა სარგებლობაში გადაეცა 4 პირს, მათ შორის მოსარჩელესაც.

ამ 4 პირთან 1997 წელს გაფორმებული პრივატიზების ხელშეკრულებებით ირკვევა, რომ მათ ინდივიდუალურ სარგებლობაში, ხოლო შემდეგ საკუთრებაში გადაეცათ: 1. ნ----- გ-----ს - შენობის მეორე სართულზე მდებარე სამოთახიანი № 1 ბინა, დამხმარე ფართით - 10,05 მ², საცხოვრებელი - 46,40 მ², საერთო ფართით - 56,45 მ²; 2. ნ---- ლ-----ს - შენობის მეორე სართულზე მდებარე ორმოთახიანი № 2 ბინა, დამხმარე ფართით - 32 მ², საცხოვრებელი - 24 მ², საერთო ფართით - 56,5 მ²; 3. გ----- ბ-----ს - შენობის მეორე სართულზე მდებარე ორმოთახიანი № 3 ბინა, დამხმარე ფართით - 21,8 მ², საცხოვრებელი - 42,2 მ², საერთო ფართით - 64 მ²; 4. მ----- გ-----ეს - შენობის მეორე სართულზე მდებარე ერთმოთახიანი № 4 ბინა, დამხმარე ფართით - 33,95 მ², საცხოვრებელი - 13,05 მ², საერთო ფართით - 47 მ².

გორის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1958 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილებით და 1997 წელს გაფორმებული პრივატიზების ხელშეკრულებით დგინდება, რომ აღნიშნული შენობა მთლიანად, როგორც 1-ლი, ასევე მეორე სართული ირიცხებოდა გორის მელიორაციისა და წყალთა მეურნეობის საწარმოო სამმართველოს ბალანსზე, და მითითებულ ოთხ პირს ინდივიდუალურ სარგებლობაში, ხოლო შემდეგ საკუთრებაში გადაეცათ მხოლოდ ზემოთ აღნიშნული ფართები.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის 1-ლი და მე-4 ნაწილების თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების შემადგენელი მიწის ნაკვეთი, სახლის ნაწილი და ის შენობა-ნაგებობები, დანადგარები, საინჟინრო ქსელები, მოწყობილობები, რომლებიც არ არის ინდივიდუალური საკუთრება, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას (საერთო საკუთრებას) წარმოადგენს; ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას წარმოადგენს: ა) მიწის ნაკვეთი; ბ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მომსახურებისათვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობები და საინჟინრო-კომუნიკაციური მოწყობილობა და გაყვანილობა; გ) მრავალბინიანი სახლის მზიდი და შემომზღუდავი არამზიდი (ფასადის) კონსტრუქციები (საძირკვლები, კარკასი, კედლები, საერთო სარგებლობის აივნები, სართულშუა გადახურვები, პარაპეტები (მოაჯირები), ლავგარდანები (კარნიზები), საწვიმარი მილები და ა. შ.); დ) მრავალბინიანი სახლის ვესტიბიულები, სადარბაზოები, დერეფნები, კიბის უჯრედები, სარდაფები, სხვენები,

საქვაბეები, ტექნიკური სართულები, სახურავები, ლიფტები, სხვადასხვა დანიშნულების შენობები, არხები, ნაგავგამტარები, ბუნკერები და ა. შ., რომლებიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში; ე) სატრანზიტო გაყვანილობა.

საქმეში არსებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზების ანალიზი ცხადყოფს, რომ შენობის მეორე სართულზე 71,8 მ² ფართი, რაც არ გადასცემიათ მუშა-მოსამსახურეებს ინდივიდუალურ სარგებლობაში, მდებარეობს დასავლეთ მხარეს, რასაც „შუაზე ყოფს“ მისასვლელი კიბე, საიდანაც 29,9 მ² ესაზღვრება ნ- --- ლ-----ის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებულ ფართს.

ამ საკადასტრო მონაცემების ვიზუალური აღქმითაც ნათელია, რომ მეორე სართულის ეს ნაწილი, ანუ 71,8 მ² ფართი არ იყო განკუთვნილი იქ მცხოვრებ მუშა-მოსამსახურეების საერთო სარგებლობისათვის და არ გამოიყენებოდა საცხოვრებელი პირობების დამხმარე მიზნებისათვის. ეს ფართი სრულიად იზოლირებულია მუშა-მოსამსახურეთათვის საცხოვრებლად გადაცემული ფართებისაგან და აქვს თავის დამოუკიდებელი მისასვლელი.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, აღნიშნული შენობა მთლიანად ირიცხებოდა რა გორის მელიორაციისა და წყალთა მეურნეობის საწარმოო სამმართველოს ბალანსზე, შენობის ეს ნაწილი წარმოადგენდა მისი ინდივიდუალური სარგებლობის ფართს, რის გამოც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას (საერთო საკუთრებას) არ წარმოადგენს.

მოსარჩელის მითითებით, ეზოში არსებული 216,5 მ² № 2 შენობა-ნაგებობა, რომელიც აშენებული იყო მანამდე, ვიდრე გაიცემოდა № 1 შენობაზე მეორე სართულის დაშენების ნებართვა და რასაც იქ მაცხოვრებლები დღეის მდგომარეობით იყენებენ ავტოფარეხებად, უნდა ჩაითვალოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებად იმის გამო, რომ გორის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1958 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილებით გორის წყალთა მეურნეობის სასისტემო სამმართველოს აკრძალა მის ტერიტორიაზე სამშენებლო მექანიზმების დგომა და საწარმოო დანიშნულების სამეურნეო ნაგებობათა (ბენზინის საწყობი, სამჭედლო და სხვა) მშენებლობა, ხოლო არსებული ამ დანიშნულების ნაგებობანი უნდა გადაეტანა ქალაქის სამრეწველო რაიონში, სამმართველომ კი ეს დავალება არ შეასრულა.

ამასთან, გორში, ს-----ის გამზ. № 52-ში მდებარე 1075 მ² მიწა წარმოადგენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას, და შესაბამისად, მასზე განთავსებული № 2 შენობა-ნაგებობაც.

სასამართლო განმარტავს, რომ № 2 სამეურნეო შენობა-ნაგებობა ასევე წარმოადგენდა გორის წყალთა მეურნეობის სასისტემო სამმართველოს

ინდივიდუალური სარგებლობის ობიექტს, რასაც გამოიყენებდა საწარმოო დანიშნულებით, იგი არ განეკუთვნებოდა მრავალბინიან სახლს, მასთან დაკავშირებულ მომსახურე საინჟინრო ქსელების, მოწყობილობა-დანადგარების, შენობა-ნაგებობებისა და კეთილმოწყობის ობიექტების ერთობლიობას, და იმყოფებოდა სამმართველოს ინდივიდუალურ სარგებლობაში.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, აღნიშნული შენობაც მთლიანად ირიცხებოდა რა გორის მელიორაციისა და წყალთა მეურნეობის საწარმოო სამმართველოს ბალანსზე, ეს შენობაც წარმოადგენდა მისი ინდივიდუალური სარგებლობის ფართს, რის გამოც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებად (საერთო საკუთრებად) ვერ ჩაითვლება.

სასამართლო განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ წარმოადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „დ“ და „ვ“ ქვეპუნქტებით რეგლამენტირებულ აღმჭურველი სახის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს;

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტით, სარეგისტრაციო დოკუმენტია სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

იმავე კანონის 26-ე მუხლის მე-3 და მე-5 ნაწილების თანახმად, რეგისტრაცია ბათილად ან არარად უნდა გამოცხადდეს, თუ: ა) ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; ბ) წარმოდგენილია სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ადასტურებს რეგისტრაციის ბათილად ან არარად ცნობის ფაქტს; გ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები; რეგისტრაციის გაუქმება შეიძლება გასაჩივრდეს მხოლოდ ამ გაუქმების საფუძველთან ერთად.

სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ სახელმწიფოს გააჩნია ინდივიდუალური საკუთრების უფლება სადავო უძრავ ქონებაზე; იგი წარმოადგენდა მისი ინდივიდუალური სარგებლობის ფართს, რის გამოც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებად (საერთო საკუთრებად) ვერ ჩაითვლება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

იმავე კოდექსის მე-60¹ მუხლის 1-ლი ნაწილით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

ყოველივე ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სადავო ქონების სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციით და შემდგომ შპს „ს-----ის“ საკუთრებაში გადაცემით კანონის მოთხოვნები ნ---- ლ-----თან მიმართებაში არ დარღვეულა, რის გამოც არ არსებობს სადავო აქტების ბათილად ცნობის რაიმე საფუძველი. შესაბამისად, სასარჩელო მოთხოვნა მოკლებულია ფაქტობრივ და სამართლებრივ საფუძველს.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული სამართალწარმოებისას საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის ნორმები გამოიყენება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის თანახმად, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები; სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები; სასამართლოსგარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები.

იმავე კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

მოცემულ სარჩელზე დავის საგანს წარმოადგენს უძრავ ქონებაზე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული აქტების კანონიერება; შესაბამისად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა, იმავე კოდექსის 38-39-ე მუხლების შესაბამისად, მოცემულ საქმეზე შეადგენს 300 ლარს, რაც მოსარჩელეს სარჩელის აღძვრის ეტაპზე გადახდილი აქვს.

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, მოსარჩელის მიერ გაწეული ხარჯები ანაზღაურებული ვერ იქნება და უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად;

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებებთან დაკავშირებული საკითხები

საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებები მიღებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-4, მე-12, მე-19 მუხლებით,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.

1.1. ნ--- ლ-----ის სარჩელი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიმართ გორში, ს-----ის ქ. № 52-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის (ბინა № 2) მეორე სართულზე მდებარე, ტირიფონ-საღოვანის სამელიორაციო სისტემების სამმართველოს ბალანსზე რიცხული 30 მ² სათავსის სახელმწიფო საკუთრებაში აღრიცხვის თხოვნის შესახებ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს გორის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2006 წლის 4 სექტემბრის № 727 მიმართვის ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს.

1.2. ნ--- ლ-----ის სარჩელი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის მიმართ გორში, ს-----ის ქ. № 52-ში მდებარე, 1327 მ² არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის მეორე სართულზე არსებული 29,9 მ² ფართის № 6--0--1--3-- საკადასტრო კოდით სახელმწიფო საკუთრებაში აღრიცხვის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2006 წლის 4 სექტემბრის № 5024/2006 ჩანაწერის ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს.

1.3. ნ--- ლ-----ის სარჩელი სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო“ მიმართ სახელმწიფოს საკუთრებად რეგისტრაციისა და შემდგომ კვლავ შპს „მ-----“-ის საწესდებო კაპიტალში შეტანის მიზნით, გორში, ს-----ის ქ. № 52-ში მდებარე ადმინისტრაციული შენობის შპს „მ-----“-ის კაპიტალიდან ამოღების შესახებ სსიპ „საწარმოთა მართვის სააგენტო“ 2011 წლის 29 ნოემბრის № 1-3/1183 ბრძანების 1-ლი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს.

1.4. ნ--- ლ-----ის სარჩელი სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო“ მიმართ გორში, ს-----ის ქ. № 52-ში განთავსებულ № 1 შენობა-ნაგებობაში მდებარე 297,1 მ² ფართის (მათ შორის 1-ლ სართულზე 225,3 მ², მე-2 სართულზე 71,8 მ²) სახელმწიფოს საკუთრებაში რეგისტრაციის თხოვნის შესახებ 2013 წლის 1 აგვისტოს № 1/1-639 ბრძანების ბათილად ცნობის თაობაზე

არ დაკმაყოფილდეს.

1.5. ნ---- ლ-----ის სარჩელი სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ მიმართ გორში, ს-----ის ქ. № 52-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1112 მ² მიწისა და № 1 შენობა-ნაგებობაში მდებარე 297,1 მ² ფართის (მათ შორის 1-ლ სართულზე 225,3 მ², მე-2 სართულზე 71,8 მ²), ხოლო № 2 შენობა-ნაგებობა 216,5 მ² ფართის სახელმწიფოს საკუთრებაში რეგისტრაციის თხოვნის შესახებ 2014 წლის 14 თებერვლის № 1/1-272 ბრძანების ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს.

1.6. ნ---- ლ-----ის სარჩელი სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ მიმართ გორში, ს-----ის ქ. № 52-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1075 მ² მიწისა და № 1 შენობა-ნაგებობაში მდებარე 297,1 მ² ფართის (მათ შორის 1-ლ სართულზე 225,3 მ², მე-2 სართულზე 71,8 მ²), ხოლო № 2 შენობა-ნაგებობა 216,5 მ² ფართის სახელმწიფოს საკუთრებაში რეგისტრაციის თხოვნის შესახებ 2014 წლის 8 სექტემბრის № 1/1-1968 ბრძანების ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს.

1.7. ნ---- ლ-----ის სარჩელი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის მიმართ სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ 2014 წლის 8 სექტემბრის № 1/1-1968 ბრძანებაში მითითებული ქონების სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 19 სექტემბრის № 882014487888-03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს.

1.8. ნ---- ლ-----ის სარჩელი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის მიმართ ტექნიკური ხარვეზის შესწორების შესახებ გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 29 იანვრის № 882015044526-03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს.

1.9. ნ---- ლ-----ის სარჩელი საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროს მიმართ გორში, ს-----ის ქ. № 52-ში მდებარე, სახელმწიფოს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული № 1 შენობა-ნაგებობისა (297,1 მ²) და № 2 შენობა-ნაგებობის (216,5 მ² ფართი) შპს „ს-----ის“ საწესდებო კაპიტალში შეტანის შესახებ 2015 წლის 16 იანვრის № 2-11 ბრძანების მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს.

1.10. ნ---- ლ-----ის სარჩელი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის მიმართ გორში, ს-----ის ქ. № 52-ში მდებარე, სახელმწიფოს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული № 1

შენობა-ნაგებობისა (297,1 მ²) და № 2 შენობა-ნაგებობის (216,5 მ² ფართი) შპს „ს-----ის“ საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 18 მარტის № 882015027974-07 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს.

2. მ----- მ-----ს მიერ 2016 წლის 5 დეკემბერს სარჩელზე გადახდილი 300 (სამასი) ლარი (საგადასახადო დავალება № 5) დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

3. გადაწყვეტილებაზე შეიძლება სააპელაციო საჩივრის შეტანა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მის. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. № 7^ა) მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში გორის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მის. გორი, ჯორბენაძის ქ. № 30).

მოსამართლე:

დავით პაპუაშვილი