



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა **საქართველოს სახელით**

24 ოქტომბერი, 2018 წელი

ქ.ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე (მომხსენებელი): მურთაზ მეშველიანი

მოსამართლეები: გოჩა აბუსერიძე

ხათუნა ხომერიკი

სხდომის მდივანი: ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტი _ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

მოწინააღმდეგე მხარე _ ფ----- კ-----

მესამე პირი _ ქედის მუნიციპალიტეტის მერია

მოპასუხე _ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო; აჭარის რეგიონული ოფისი

დავის საგანი _ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ქმედების განხორციელების დავალეზა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება _ ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 29 მარტის გადაწყვეტილება

2.გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

ფ----- კ-----მ სარჩელით მიმართა ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოს, რომლითაც მოითხოვა: ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის სააგენტოს 2017 წლის 23 ივნისის N2----- გადაწყვეტილება ფ----- კ----- ნაწილში; ბათილად იქნეს ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯაროს რეესტრის სააგენტოს აჭარის ოფისის 2017 წლის 12 აპრილის N8----- გადაწყვეტილება; დავალდებულდეს საჯარო რეესტრის სამსახური მოახდინოს ფ----- კ----- საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე: ქედა, მ----- ი დაბა „ა-----“ ყოფილი კოოპკავშირის სამრეწველო მაღაზია; ბათილად იქნეს

ცნობილი სსიპ ქონების ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 24 ივნისის N 1-----
ბრძანება.

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ, 2003 წელს ქ-----თან გააფორმა ხელშეკრულება ქედის რაიონის დაბა ა----ში არსებულ სამრეწველო მაღაზიის შესყიდვაზე, რაზედაც არსებობს ს-----ის გამგეობის გადაწყვეტილება და მიღება-ჩაბარების აქტები. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხა სრულად იქნა დაფარული. ხელშეკრულება გაფორმებული არ იქნა ნოტარიული წესით და არ იქნა დარეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, ვინაიდან კოოპერატივს გააჩნდა დავალიანება ბიუჯეტის მიმართ და ყველა მისი ქონება დაყადაღებული იყო, რაც გამორიცხავდა ქონების გასხვისების რეგისტრაციას. 2017 წლის 21 მარტს მოსარჩელის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი იქნა შესაბამისი დოკუმენტაცია და მოთხოვნილი იქნა მის მიერ შეძენილ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარება. წარდგენილ დოკუმენტს ასევე ერთვოდა 2017 წლის 31 იანვარს ქ-----სა და მოსარჩელეს შორის გაფორმებული ხელშეკრულება, ასევე ცნობა, რომელშიც კოოპერატივი ადასტურებდა გარიგების დადების და თანხის სრულად გადახდის ფაქტს. აღმოჩნდა, რომ სსიპ ქონების ეროვნული სააგენტოს უფროსს 2015 წელს გამოუცია ბრძანება N-----, რომლითაც ფ----- კ----- მიერ შეძენილი მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირებულია სახელმწიფოს საკუთრებად.

მოსარჩელის მითითებით, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი ნაწილით, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირსა და მოსარგებლეს შორის ფორმის დაუცველად (ზეპირად ან წერილობით) დადებული გარიგების არსებობის ფაქტი დგინდება მხარეებს შორის გაფორმებული წერილობითი შეთანხმებით, რომელზედაც მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობას ადასტურებს ნოტარიუსი. ეს მოქმედება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 61-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, განიხილება როგორც გარიგების ხელახლა დადება. მოსარჩელის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი იქნა ამ კანონით დადგენილი წესით დადებული გარიგება, ამდენად საჯარო რეესტრის სამსახურს უნდა მოეთხოვა სახელმწიფოს სასარგებლოდ არსებული ჩანაწერის გაუქმება სააგენტოსგან, რადგან ეს ქონება კანონით დადგენილი წესით ჯერ კიდევ 2003 წელს იქნა გასხვისებული მაშინდელი მესაკუთრის, ქ-----ის მიერ.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 29 მარტის გადაწყვეტილებით ფ----- კ----- სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ ქონების ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 24 ივნისის N----- ბრძანება ქედის მუნიციპალიტეტი, სოფელ ქ---- მ-----ში, დასახლება „ა----ში“ მდებარე 668კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N-, საერთო ფართი - 282,82 კვ.მ; ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 23 ივნისის N 2----- გადაწყვეტილება ფ----- კ----- ნაწილში; ბათილად იქნა ცნობილი სარეგისტრაციო

წარმოების შეწყვეტის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის ოფისის სამსახურის 2017 წლის 12 აპრილის N8----- გადაწყვეტილება; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის ოფისის დაევალა მოახდინოს ფ----- კ----- საკუთრების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე ქედა, მ-----ი, დაბა ა----- ყოფილი კოოპკავშირის სამრეწველო მაღაზია, განცხადებაზე თანდართული ნახაზის მიხედვით- 88.55 კვ.მ; მოპასუხე მხარეს დაეკისრა მოსარჩელე ფ----- კ----- სასარგებლოდ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 100 ლარის ანაზღაურება.

ფაქტობრივი გარემოებები:

ქ-----ის სისტემაში ეკონომიურად მიზანშეუწონელი ზედმეტი და გამოუყენებელი შენობა-ნაგებობების მოწყობილობებისა და სხვა ინვენტარის გაყიდვის თაობაზე შექმნილი კომისიის სხდომის 2003 წლის N- ოქმით, დაკმაყოფილდა ფ----- კ----- თხოვნა ა-----ს სამრეწველო მაღაზიის ნაწილი ფართის შესყიდვის და ფ----- კ-----ს აღნიშნული ფართი მიეყიდა კომისიის მიერ შეფასებულ ფასად - 2930 ლარად, იჯარა-გამოსყიდვის წესით, ერთი წლის ვადით.

ქ-----ის გამგეობის 2003 წლის 24 მარტის დადგენილებით, დაკმაყოფილდა ქედის რაიონის დაბა ა-----ს მცხოვრებ ფ----- კ----- მოთხოვნა ობიექტის შესყიდვის თაობაზე. ა-----ს სამრეწველო მაღაზიის ნაწილი ფართის 103.3 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა ფ----- კ-----ს მიეყიდა კომისიის მიერ შეფასებულ ფასად - 2930 ლარად, იჯარა-გამოსყიდვის წესით, ერთი წლის ვადით.

2003 წლის 1 ივლისის ქ-----ის გამგეობასა და ფ----- კ-----ს შორის გაფორმდა იჯარა-გამოსყიდვის ხელშეკრულება ა-----ს სამრეწველო მაღაზიის იჯარა-გამოსყიდვის წესით გადაცემის შესახებ, რომლის თანახმად, მეიჯარე გადასცემს, ხოლო მოიჯარე ქონების იჯარა-გამოსყიდვის უფლებით, იღებს ორგანიზაციის ბალანსზე რიცხულ ა-----ს სამრეწველო მაღაზიას, მის ნაწილ ფართს - 103.3 კვ.მ.-ს. ხელშეკრულება დაიდო ერთი წლის ვადით და მისი მოქმედება განისაზღვრა 2003 წლის 1 ივლისიდან 2004 წლის 1 აგვისტომდე.

ფ----- კ-----ს 2003 წლის 03 ივლისის ხელშეკრულებითა და კოოპერატივის რწმუნებულთა კრების გადაწყვეტილებით განსაზღვრული ა-----ს სამრეწველო მაღაზიის გამოსყიდვის თანხა 2900 ლარი, გადახდილი აქვს სრულად, აღნიშნული ობიექტი არ ირიცხება კოოპერატივის ბალანსზე.

2----- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ქ-----ი ყიდის, ხოლო ფ----- კ----- ყიდულობს ქ-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, კერძოს, ქედის მუნიციპალიტეტის დაბა ა-----ში მდებარე სამრეწველო მაღაზიის ნაწილს 88.55 კვ.მ ფართს, თანახმად ხელშეკრულებას თანდართული აზომვითი ნახაზისა. მყიდველის მიერ შეძენილი ფართის ღირებულება სრულად არის გადახდილი, რაზეც ქ-----ს არავითარი პრეტენზია არ გააჩნია. მხარეთა ხელმოწერების სინამდვილე დამოწმებულია სანოტარო წესით.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 24 ივნისის N 1----- ბრძანებით, უძრავ ქონებაზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის მიემართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, სადაც დანართ N--ში შესულია ქედის მუნიციპალიტეტი, სოფელ ქვემო მ-----ში, დასახლება „ა----ში“ მდებარე 668 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N-, საერთო ფართი - 282,82 კვ.მ. აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე - საკადასტრო კოდი 2----- რეგისტრირებულია სახელმწიფოს საკუთრების უფლება.

2017 წლის 21 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის აჭარის რეგიონულ ოფისში, ფ----- კ-----მ წარადგინა N8-----6 სარეგისტრაციო განცხადება და მოითხოვა ქედაში, სოფელ მ-----ში მდებარე 668 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია. განაცხადზე თანდართული ჰქონდა შემდეგი დოკუმენტები სალაროს შემოსავლის ორდერები, შპს „გონიო-XXII“-ს მიერ მომზადებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდისა და ელექტრონული ვერსიები, დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის საქვეუწყებო დაწესებულების საარქივო სამმართველოს 2008 წლის 18 აგვისტოს N0-----ი ცნობა, ქედის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 21 იანვრის N2----- და 2008 წლის 21 იანვრის N 2----- წერილები, ქედის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2011 წლის 26 სექტემბრის Nკოლ-1--- წერილი, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქ-----ის 2014 წლის 17 თებერვლის N 0- ცნობა, 2003 წლის 1 ივლისის იჯარა-გამოსყიდვის ხელშეკრულება ა-----ს სამრეწველო მაღაზიის იჯარა-გამოსყიდვის წესით გამოსყიდვის შესახებ, საქმთავნერგოს 1976 წლის 20 სექტემბრის წერილის ასლი დანართით, ქ-----ის წარმომადგენელთა კრების 2003 წლის 30 მაისის დადგენილება ა-----ს სამრეწველო მაღაზიის გაყიდვის შესახებ, ქ-----ის სისტემაში ეკონომიურად მიზანშეუწონელი ზედმეტი და გამოუყენებელი შენობა-ნაგებობების მოწყობილობებისა და ინვენტარის გაყიდვის თაობაზე შექმნილი კომისიის სხდომის 2003 წლის N- ოქმი, ქ-----ის გამგეობის 2003 წლის 24 მარტის დადგენილება ქედის რაიონის დ. ა-----ს მცხოვრებ ფ----- კ----- განცხადების განხილვის შესახებ, 2003 წლის 30 აპრილის მიღება-ჩაბარების აქტი, 2----- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

2017 წლის 06 მარტს აჭარის რეგიონული ოფისის მიერ მიღებული იქნა სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ N8-----6-07 გადაწყვეტილება. აღნიშნული გადაწყვეტილებით ფ----- კ-----ს ეცნობა, რომ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია არ წარმოდგენდა საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს, ამასთან, ხელშეკრულება დადებული იყო 2007 წელს; სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს N6----- წერილის თანახმად, კორექსონდენციის დანართით წარდგენილ უძრავ ნივთზე (ქედის მუნიციპალიტეტში, სოფელ მ-----ში „ა-----ს“ დასახლებაში მდებარე 668 კვ.მ. არასასოფლო -სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული

შენობა-ნაგებობა N- (საერთო ფართობი 282,82 კვ.მ. საკადასტრო კოდი 2-----)) რეგისტრირებულია სახელმწიფოს საკუთრებად და მისი პრივატიზება ფ----- კ----- სახელზე არ განხორციელებულა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 12 აპრილის N8----- გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია/ინფორმაცია.

სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში გასაჩივრებული იქნა ფ----- კ----- წარმომადგენლის ჯუმბერ ქართველიშვილის მიერ, რომლითაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და ახალი გადაწყვეტილების მიღება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 23 ივნისის N2----- გადაწყვეტილებით ფ----- კ----- წარმომადგენლის საჩივარი ფ----- კ----- ნაწილში დაკმაყოფილებული იქნა ნაწილობრივ. გადაწყვეტილებით განიმარტა, რომ რეგისტრაციის სამსახურში წარდგენილი, სააგენტოში დაცული და რეგისტრაციის სამსახურის მიერ მოძიებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, სააგენტო მიიჩნევს, რომ რეგისტრაციის სამსახურში ფ----- კ----- მიერ N8-----6 სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილი დოკუმენტაცია ნამდვილად იყო საკმარისი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მისაღებად. თუმცა, სააგენტო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ფ----- კ----- მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია გადაეგზავნა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს რომლის წერილის თანახმად, წარდგენილ უძრავ ნივთზე (ქედის მუნიციპალიტეტში, სოფელ მ-----ში „ა-----ს“ დასახლებაში მდებარე 668 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა -ნაგებობა N-(საერთო ფართობი 282,82 კვ.მ, საკადასტრო კოდი 2-----)) რეგისტრირებულია სახელმწიფოს საკუთრების უფლება და მისი პრივატიზება ფ----- კ----- სახელზე არ განხორციელებულა. შესაბამისად, დადგინდა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო სხვა უფლება, რაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის თანახმად, რეგისტრაციაზე უარი თქმის საფუძველს წარმოადგენდა. თუმცა, იმის გათვალისწინებით, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარზე გადაწყვეტილების მიღების დროისთვის სარეგისტრაციო წარმოება უკვე შეწყვეტილი იყო, ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უფლებამოსილმა პირმა არ მიიჩნია მიზანშეწონილად სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილების გაუქმება და სარეგისტრაციო სამსახურისთვის რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების დავალება. ასეთ შემთხვევაში შინაარსობრივად შემზღუდველ აქტს ისევ შემზღუდველი აქტი ჩაანაცვლებდა, რაც არ შეცვლიდა დაინტერესებული პირის სამართლებრივ მდგომარეობას.

სამართლებრივი დასაბუთება

რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. „კ“ პუნქტის თანახმად კი, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

სასამართლომ მიუთითა, რომ „საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს დებულების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 17 სექტემბრის N391 დადგენილების მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ქ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააგენტო ახორციელებს ქონების, მათ შორის უმკვიდრო/მიტოვებული უძრავი ქონების, ასევე სახელმწიფოსათვის გადმოცემული ქონების სახელმწიფოს საკუთრებად მიღებას ან/და რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ ღონისძიებებს. ამავე დებულების მე-5 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სააგენტოს თავმჯდომარე მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, თავისი უფლებამოსილებების ფარგლებში იღებს გადაწყვეტილებას სააგენტოს კომპეტენციას მიკუთვნებულ საკითხებზე და გამოსცემს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს.

სასამართლოს მითითებით, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის მე-5 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოქმედება არ ვრცელდება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებზე.

რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტომ 2015 წლის 24 ივნისის N 1----- ბრძანების მიღებისას ყურადღება არ მიაქცია იმ გარემოებას, რომ 2006 წლის 16 ივნისის მიღება ჩაბარების აქტში,

რომლითაც ქ-----ის თავმჯდომარემ კოოპერაციის წარმომადგენელთა კრების 2006 წლის 28 აპრილის N- ოქმის საფუძველზე, სახელმწიფო საკუთრებაში გადასცა დანართ 1-ში აღნიშნული ქონება, რომელშიც არ შედიოდა ფ----- კ----- მიერ ქ-----ის გამგეობის 2003 წლის 24 მარტის დადგენილებით შესყიდული ა-----ს სამრეწველო მაღაზიის ნაწილი ფართი 103.3 კვ. მეტრი შენობა ნაგებობა.

რაიონულმა სასამართლომ არ გაიზიარა სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მტკიცება იმის თაობაზე, რომ სადაო უძრავი ქონება არასდროს არ ყოფილა ქ-----ის საკუთრებაში და იგი ვერ გაასხვისებდა ამ ქონებას.

რაიონულმა სასამართლომ საქმის მასალებით დადგენილად მიიჩნია, რომ 2003 წლის 1 ივლისის ქ-----ის გამგეობასა და ფ----- კ-----ს შორის გაფორმდა იჯარა-გამოსყიდვის ხელშეკრულება ა-----ს სამრეწველო მაღაზიის იჯარა-გამოსყიდვის წესით გადაცემის შესახებ, რომლის თანახმად, მეიჯარე გადასცემს, ხოლო მოიჯარე ქონების იჯარა-გამოსყიდვის უფლებით, იღებს ორგანიზაციის ბალანსზე რიცხულ ა-----ს სამრეწველო მაღაზიას, მის ნაწილ ფართს-103.3კვ.მ-ს. ხელშეკრულება დაიდო ერთი წლის ვადით და მისი მოქმედება განისაზღვრა 2003 წლის 1 ივლისიდან 2004 წლის 1 აგვისტომდე. ფ----- კ-----ს გამოსყიდვის თანხა გადახდილი აქვს სრულად. 2003 წლისათვის მოქმედი კანონმდებლობა ითვალისწინებდა ქონების პრივატიზებას იჯარა- გამოსყიდვის გზით. ამდენად ეს გარიგება ფაქტიურად არის პრივატიზაციის შესახებ ხელშეკრულება, ს-----ის წარმომადგენდა მესაკუთრეს და მას ჰქონდა უფლება განეკარგა თავისი ქონება. ფ----- კ-----მ კანონიერად შეიძინა სადავო ქონება, თუმცა მისი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში ვერ განხორციელდა იმის გამო, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო სხვა უფლება. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო დაეყრდნო სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 თებერვლის წერილს, რომლითაც სააგენტოს ეცნობა, რომ წარმოდგენილ უძრავ ნივთზე (ქედის მუნიციპალიტეტში, სოფელ მ-----ში „ა-----ს“ დასახლებაში მდებარე 668 კვ.მ. არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა N- (საერთო ფართით 282,82 კვ.მ. საკადასტრო კოდი 2-----) რეგისტრირებული იყო სახელმწიფოს საკუთრების უფლება და მისი პრივატიზება ფ----- კ-----ზე არ განხორციელებულა.

სასამართლოს მითითებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო გასაჩივრებულ, 2017 წლის 23 ივნისის N2----- გადაწყვეტილებაში აღნიშნავს, რომ რომ რეგისტრაციის სამსახურში წარდგენილი, სააგენტოში დაცული და რეგისტრაციის სამსახურის მიერ მოძიებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, სააგენტო მიიჩნევს, რომ რეგისტრაციის სამსახურში ფ----- კ----- მიერ N8-----6 სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილი დოკუმენტაცია ნამდვილად იყო საკმარისი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მისაღებად, თუმცა ხელი შეუშალა აღნიშნულ ქონებაზე სხვა

უფლების რეგისტრაციამ.

აღნიშნული გარემოება სასამართლომ მიიჩნია იმ დასკვნის საფუძველად, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ 2015 წლის 24 ივნისის N 1----- ბრძანების მიღებისას, მოახდინა საქართველოს კონსტიტუციითა და საერთაშორისო სამართლის აქტებით დეკლარირებული, მოსარჩელის საკუთრების უფლების ხელყოფა, რის გამოც სრულად დააკმაყოფილა მოსარჩელის მოთხოვნა.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 29 მარტის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

აპელანტის მითითებით, ფ----- კ----- ერთ-ერთ სასარჩელო მოთხოვნას სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 24 ივნისის N----- ბრძანების ბათილად ცნობა წარმოადგენდა. გასაჩივრებული ბრძანება წარმოადგენს სზაკ-ის მე-2 მუხლის "დ" ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, რომელიც საჩივრდება ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში- საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროში მისი გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში. "საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს დებულების დამტკიცების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 17 სექტემბრის N391 დადგენილების პირველი მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, სააგენტოს მიერ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები საჩივრდება სამინისტროში, ხოლო ზემდგომ სასამართლოში. ვინაიდან, მოსარჩელეს სადავო ადმინისტრაციული აქტი მისი გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში არ გაუსაჩივრებია საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროში, შესაბამისად, არ არსებობდა დასახელებული სასარჩელო მოთხოვნის დასაშვებად ცნობის საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის მე-5 ნაწილით გათვალისწინებული საფუძველი, რის გამოც საქმის წარმოება უნდა შეწყვეტილიყო.

რაც შეეხება დავის არსებით მხარეს, "საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს დებულების დამტკიცების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 17 სექტემბრის N391 დადგენილებით დამტკიცებული დებულების მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის "ქ" ქვეპუნქტის თანახმად, სააგენტო ახორციელებს ქონების, მათ შორის უძრავი/მიტოვებული უძრავი ქონების, ასევე სახელმწიფოსათვის გადაცემული ქონების სახელმწიფოს საკუთრებად მიღებას ან/და რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ ღონისძიებებს. ამავე დებულების მე-5 მუხლის "გ" ქვეპუნქტის შესაბამისად, სააგენტოს თავმჯდომარე მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, თავისი უფლებამოსილებების ფარგლებში იღებს გადაწყვეტილებას სააგენტოს

კომპეტენციას მიკუთვნებულ საკითხებზე და გამოსცემს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. ზემოაღნიშნული ნორმების საფუძველზე, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2015 წლის 24 ივნისის N----- ბრძანებით, მიემართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ქედის რაიონში, სოფელ მ-----ში მდებარე 668 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების სახელმწიფოს სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით (ს/კ 2-----).

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე კანონის 23-ე მუხლი შეიცავს იმ გარემოებათა ჩამონათვალს, რომლებიც რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველია. "საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე" საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის შესახებ თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძველები. ვინაიდან, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2015 წლის 24 ივნისის N----- ბრძანებით მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია აკმაყოფილებდა მოქმედ კანონმდებლობას, არ ფიქსირდებოდა მესამე პირთა საკუთრების უფლება ან კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძველი, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ. უძრავი ქონება, რომელზეც არ არის გაცემული ან არ არსებობს საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტი და არ წარმოადგენს ფიზიკური ან იურიდიული პირების საკუთრებას, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციას.

აპელანტის მითითებით, სადავო უძრავი ქონება არასდროს არ ყოფილა ქ-----
-----ის საკუთრებაში. შესაბამისად, იგი ვერც გაასხვისებდა ამ ქონებას.

4.გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლომ შეამოწმა რა სააპელაციო საჩივრისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების საფუძველიანობა-დასაბუთებულობა, მიიჩნევს, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 29 მარტის გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელი, შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის

შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის "გ" ქვეპუნქტის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

ფაქტობრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ საკითხებთან დაკავშირებით, შესაბამისად, სააპელაციო პალატა დამტკიცებულად მიიჩნევს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს, რომლებიც დადგენილია გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით. სასამართლოს დასკვნები საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით გაკეთებულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის შესაბამისად, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების შედეგად და მტკიცების ტვირთიც, იმავე კოდექსის 102-ე მუხლისა და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, მხარეებზე განაწილებულია სწორად.

მოცემულ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობის საგანს წარმოადგენს მხოლოდ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასება.

სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო პირველ რიგში ყურადღებას მიაპყრობს იმ გარემოებას, რომ ფ----- კ-----მ ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოში აღძრული სარჩელით მოითხოვა: **1.**ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის სააგენტოს 2017 წლის 23 ივნისის N2----- გადაწყვეტილება ფ----- კ----- ნაწილში; **2.**ბათილად იქნეს ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის სააგენტოს აჭარის ოფისის 2017 წლის 12 აპრილის N8----- გადაწყვეტილება; **3.**დავალდებულდეს საჯარო რეესტრის სამსახური მოახდინოს ფ----- კ----- საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე: ქედა, მ-----ი დაბა „ა-----“ ყოფილი კოოპკავშირის სამრეწველო მაღაზია; **4.**ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ ქონების ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 24 ივნისის N 1----- ბრძანება.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 29 მარტის გადაწყვეტილებით ფ----- კ----- სარჩელი დაკმაყოფილდა სრულად; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ ქონების ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 24 ივნისის N----- ბრძანება ქედის მუნიციპალიტეტი, სოფელ ქ----- მ-----ში, დასახლება „ა-----ში“ მდებარე 668კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N-, საერთო ფართი - 282,82 კვ.მ; ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 23 ივნისის N 2----- გადაწყვეტილება ფ----- კ----- ნაწილში; ბათილად იქნა ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის ოფისის სამსახურის 2017 წლის 12 აპრილის N8----- გადაწყვეტილება; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის ოფისის დაევალა მოახდინოს ფ----- კ----- საკუთრების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე ქედა, მ-----ი, დაბა ა----- ყოფილი კოპკავშირის სამრეწველო მაღაზია, განცხადებაზე თანდართული ნახაზის მიხედვით - 88.55 კვ.მ; მოპასუხე მხარეს დაეკისრა მოსარჩელე ფ----- კ----- სასარგებლოდ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 100 ლარის ანაზღაურება.

დადგენილია, რომ ფ----- კ----- მიერ სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის ოფისის სამსახურის 2017 წლის 12 აპრილის N8----- გადაწყვეტილება გასაჩივრებული იქნა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ხოლო სააგენტოს 2017 წლის 23 ივნისის N 2----- გადაწყვეტილებით ფ----- კ----- საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოში წარდგენილი სარჩელით მოსარჩელემ მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის ოფისის 2017 წლის 12 აპრილის N8----- გადაწყვეტილების, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 23 ივნისის N 2----- გადაწყვეტილების და სსიპ ქონების ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 24 ივნისის N----- ბრძანების ბათილად ცნობა. ამდენად, ფ----- კ-----მ გამოიყენა საჩივრის ერთჯერადად წარდგენის შესაძლებლობა და ადმინისტრაციულ ორგანოს - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიმართა საჩივრით. საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შემდგომ, სარჩელით მიმართა ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოს და მოითხოვა იმ აქტების ბათილად ცნობა, რომელიც მისი საკუთრების უფლებას ხელყოფდა. ხელვაჩაურის რაიონულმა სასამართლომ განიხილა სასარჩელო მოთხოვნები ერთობლიობაში და შესაბამისად, სსიპ ქონების ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 24 ივნისის N----- ბრძანებაზე საჩივრის წარუდგენლობა ფ----- კ----- სარჩელის დასაშვებობის დამაბრკოლებელ გარემოებას არ წარმოადგენდა.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 29 მარტის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მხოლოდ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ. შესაბამისად, დავის საგანს წარმოადგენს ქედის მუნიციპალიტეტის სოფელ ქ----- მ-----ში, „ა-----ს“ დასახლებაში მდებარე 668კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ნაწილში (შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N-, საერთო ფართი - 282,82 კვ.მ) სსიპ ქონების ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 24 ივნისის N----- ბრძანების კანონშესაბამისობა.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველ ნაწილში რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი - უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც ნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განხორციელოს რაიმე მოქმედება. ამასთან, სასამართლო აღნიშნავს, რომ 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 იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 60¹ მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. 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.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

სააპელაციო პალატა იზიარებს რაიონული სასამართლოს დასკვნას, რომ სადავო, ქედის მუნიციპალიტეტის სოფელ ქ----- მ-----ში, „ა-----ს“ დასახლებაში მდებარე 668 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ნაწილში (შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N-, საერთო ფართი - 282,82 კვ.მ) სსიპ ქონების ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 24 ივნისის N----- ბრძანება, კანონის მოთხოვნათა დაცვით იქნა გამოცემული, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სადავო აქტის გამოცემისას სრულყოფილად არ იქნა შესწავლილი და გამოკვლეული საქმის გარემოებები, რასაც შედეგად კანონის მოთხოვნათა და მოსარჩელის უფლებათა უგულვებელყოფა მოჰყვა. კერძოდ: დადგენილია, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 24 ივნისის N 1-----

ბრძანებით, უძრავ ქონებაზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის მიემართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს. ბრძანების N- დანართში მითითებულია ქედის მუნიციპალიტეტის სოფელ ქვემო მ-----ში, დასახლება „ა----ში“ მდებარე 668 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N-, საერთო ფართი - 282,82 კვ.მ. აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე (ს.კ:2-----) დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება.

დადგენილია, რომ ქ-----ის სისტემაში ეკონომიურად მიზანშეუწონელი ზედმეტი და გამოუყენებელი შენობა-ნაგებობების მოწყობილობებისა და სხვა ინვენტარის გაყიდვის თაობაზე შექმნილი კომისიის სხდომის 2003 წლის N- ოქმით, დაკმაყოფილდა ფ----- კ----- თხოვნა ა-----ს სამრეწველო მაღაზიის ნაწილი ფართის შესყიდვის და ფ----- კ-----ს აღნიშნული ფართი მიეყიდა კომისიის მიერ შეფასებულ ფასად - 2930 ლარად, იჯარა-გამოსყიდვის წესით, ერთი წლის ვადით.

ქ-----ის გამგეობის 2003 წლის 24 მარტის დადგენილებით, დაკმაყოფილდა ქედის რაიონის დაბა ა-----ს მცხოვრებ ფ----- კ----- მოთხოვნა ობიექტის შესყიდვის თაობაზე. ა-----ს სამრეწველო მაღაზიის ნაწილი ფართი 103.3 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა ფ----- კ-----ს მიეყიდა კომისიის მიერ შეფასებულ ფასად - 2930 ლარად, იჯარა-გამოსყიდვის წესით, ერთი წლის ვადით.

ქ-----ის გამგეობასა და ფ----- კ-----ს შორის 2003 წლის 1 ივლისს გაფორმდა იჯარა-გამოსყიდვის ხელშეკრულება ა-----ს სამრეწველო მაღაზიის იჯარა-გამოსყიდვის წესით გადაცემის შესახებ, რომლის თანახმად, მეიჯარე გადასცემს, ხოლო მოიჯარე ქონების იჯარა-გამოსყიდვის უფლებით, იღებს ორგანიზაციის ბალანსზე რიცხულ ა-----ს სამრეწველო მაღაზიას, მის ნაწილ ფართს - 103.3 კვ.მ.-ს. ხელშეკრულება დაიდო ერთი წლის ვადით და მისი მოქმედება განისაზღვრა 2003 წლის 1 ივლისიდან 2004 წლის 1 აგვისტომდე.

ფ----- კ-----ს 2003 წლის 03 ივლისის ხელშეკრულებითა და კოოპერატივის რწმუნებულთა კრების გადაწყვეტილებით განსაზღვრული ა-----ს სამრეწველო მაღაზიის გამოსყიდვის თანხა 2930 ლარი, გადახდილი აქვს სრულად, აღნიშნული ობიექტი არ ირიცხება კოოპერატივის ბალანსზე.

2----- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ქ-----ი ყიდის, ხოლო ფ----- კ----- ყიდულობს ქ-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, კერძოდ, ქედის მუნიციპალიტეტის დაბა ა-----ში მდებარე სამრეწველო მაღაზიის ნაწილს 88.55 კვ.მ ფართს, თანახმად ხელშეკრულებას თანდართული აზომოვითი ნახაზისა. მყიდველის მიერ შეძენილი ფართის ღირებულება სრულად არის გადახდილი, რაზეც ქ-----ს არავითარი პრეტენზია არ გააჩნია. მხარეთა ხელმოწერების სინამდვილე დამოწმებულია სანოტარო წესით.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ „საჯარო სამართლის იურიდიული პირის -

სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს დებულების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 17 სექტემბრის N391 დადგენილების მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ქ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააგენტო ახორციელებს ქონების, მათ შორის, უმკვიდრო/მიტოვებული უძრავი ქონების, ასევე სახელმწიფოსათვის გადმოცემული ქონების სახელმწიფოს საკუთრებად მიღებას ან/და რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ ღონისძიებებს. ამავე დებულების მე-5 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სააგენტოს თავმჯდომარე მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, თავისი უფლებამოსილებების ფარგლებში იღებს გადაწყვეტილებას სააგენტოს კომპეტენციას მიკუთვნებულ საკითხებზე და გამოსცემს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტომ სადავო, 2015 წლის 24 ივნისის N 1----- ბრძანების მიღებისას ყურადღების მიღმა დატოვა ის მნიშვნელოვანი გარემოება, რომ 2006 წლის 16 ივნისის მიღება-ჩაბარების აქტში, რომლითაც ქ-----ის თავმჯდომარემ კოოპერატივის წარმომადგენელთა კრების 2006 წლის 28 აპრილის N- ოქმის საფუძველზე, სახელმწიფო საკუთრებაში გადასცა დანართ N--ში აღნიშნული ქონება, **არ შედიოდა ფ----- კ----- მიერ ქ-----ის გამგეობის 2003 წლის 24 მარტის დადგენილებით შესყიდული ა-----ს სამრეწველო მაღაზიის ნაწილი ფართი 103.3 კვ. მეტრი შენობა ნაგებობა.**

პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ ფ----- კ-----მ კანონიერად შეიძინა სადავო უძრავი ქონება, რაც გამორიცხავდა ამ ქონების სახელმწიფოს საკუთრებად რეგისტრაციას. მნიშვნელოვანია აგრეთვე ის გარემოება, რასაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო 2017 წლის 23 ივნისის N2----- გადაწყვეტილებაში აღნიშნავს, რომ „რეგისტრაციის სამსახურში წარდგენილი, **სააგენტოში დაცული და რეგისტრაციის სამსახურის მიერ მოძიებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის ურთიერთშეჯერების საფუძველზე,** რომ რეგისტრაციის სამსახურში ფ----- კ----- მიერ N8-----6 სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილი დოკუმენტაცია, ნამდვილად იყო საკმარისი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მისაღებად, თუმცა ხელი შეუშალა აღნიშნულ ქონებაზე სხვა უფლების (სახელმწიფოს) რეგისტრაციამ“.

ამდენად, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი გაზიარებული ვერ იქნება და არ არსებობს მისი დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველები.

5.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმეზე არსებითად სწორი გადაწყვეტილება იქნა მიღებული. სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს მისი გაუქმებისათვის საფუძველიან და არგუმენტირებულ პრეტენზიას, რის გამოც სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილედეს და პირველი ინსტანციის სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უცვლელად უნდა იქნეს

დატოვებული.

6.საპროცესო ხარჯები:

აპელანტი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე, 390-ე მუხლებით, 257-ე მუხლით

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
- 2.უცვლელად დარჩეს ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 29 მარტის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;
- 4.განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მისამართი: თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №32), დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარისათვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ჩაბარებიდან 21(ოცდაერთი) დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (მისამართი: ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქუჩა №32).

თავმჯდომარე:

მურთაზ მეშველიანი

მოსამართლეები:

გოჩა აბუსერიძე

ხათუნა ხომერიკი