



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

15.02.2018 წელი
ოზურგეთი

ქ.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე გიორგი ზვიადაძე
სხდომის მდივანი ლია დარჩია

მოსარჩელე: ი-----ვილი
წარმომადგენელი: მედეა ჯანელიძე

მოპასუხე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონალური ოფისი
წარმომადგენელი: გ-----აძე

მოპასუხე: სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამეგრელო-გურია-
ზემო სვანეთის მომსახურების ცენტრი
წარმომადგენელი: გ-----იძე

მესამე პირი: ლ-----იშვილი
წარმომადგენელი: გ-----რიშვილი

დავის საგანი: ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი გურიის რეგიონალური ოფისის 2017 წლის 10 აპრილის გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ.

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი გურიის რეგიონალური ოფისის 2017 წლის 15 მაისის გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

1.3. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 12 ივნისის გადაწყვეტილება ი-----ვილის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

1.4. დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი ქ. ოზურგეთში, წულაძის ქუჩა N17-ში მდებარე ორსართულიანი შენობის პირველ სართულზე მდებარე ფოტოსალონ „ია“-ს სარიტუალო საამქროს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე.

2. მოპასუხეების პოზიცია

2.1. მოპასუხე მხარემ და მესამე პირმა სარჩელი არ ცნო და მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

3. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. 1993 წლის 02 სექტემბერის აუქციონის შედეგების შესაბამისად 1993 წლის 10 სექტემბერს სახელმწიფო ქონების რაიონულ სამმართველოსა და გ-----შვილს შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება.

3.2. მოსარჩელე მხარეს საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილების საფუძველზე უარი ეთქვა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქონების საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე, ვინაიდან მხარეს არ გააჩნია საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მოწმობა, რომელიც საჯარო რეესტრის წარმომადგენლის გ-----ადის განმარტებით გაიცემოდა მსგავს შემთხვევებში ხელშეკრულების შესრულების შემთხვევაში.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

4.1. საქმეში არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლი; საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლი; საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 21-ე, მე-2, 23-ე, მე-3, 23-ე, მუხლები; საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 72-ე, 60¹-ე და 96-ე მუხლები; საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილი და 33-ე მუხლი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის **22-ე** მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით.

6.2. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის **მე-2** მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური 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 შედეგები.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილება წარმოადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტით რეგლამენტირებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს და აღნიშნული აქტის კანონშესაბამისობა უნდა შეამოწმოს სასამართლომ მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

6.3. საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის **21-ე** მუხლის პირველი პუნქტის "ა" ქვეპუნქტით მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად, ან/და არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური;

6.4. საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის **21-ე** მუხლის პირველი პუნქტის "დ" ქვეპუნქტით მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს

გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს.

6.5. 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 ცვლილების და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილებების შეტანის, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

6.6. ამავე მუხლის "ი" პუნქტის მიხედვით კი, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით.

საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის **მე-11** მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ პუნქტის თანახმად „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება საკუთრება;“

6.7. 1992 წლის 29 მაისის საქართველოს რესპუბლიკის მთავრობის N612 დადგენილებით "საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების შესახებ" საქართველოს რესპუბლიკის კანონის მიღებასთან დაკავშირებით დებულებათა დამტკიცების თაობაზე 36-ე მუხლის მიხედვით „კონკურსის წესით სახელმწიფო ქონების პრივატიზების დროს გამყიდველსა და მყიდველს შორის ფორმდება ხელშეკრულება, რომელიც შინაარსითა და ფორმით უნდა შეესაბამებოდეს საქართველოს რესპუბლიკის კანონმდებლობის მოთხოვნებს. ხელშეკრულებაში შეიტანება: ცნობები გამყიდველის, მყიდველისა და შუამავლის შესახებ, საწარმოს დასახელება და ადგილმდებარეობა, საწარმოს ქონების შემადგენლობა და ფასი, სახელმწიფო სააქციო საზოგადოების (ამხანაგობის) აქციების რაოდენობა და ფასი (ან პაის ოდენობა), გადახდის წესი და ვადები; მხარეთა ვალდებულებები საწარმოს შემდგომი გამოყენების შესახებ; სხვა პირობები მხარეთა შეთანხმების მიხედვით. სახელმწიფო ქონებაზე საკუთრების უფლება გამყიდველიდან მყიდველს გადაეცემა ხელშეკრულების სანოტარო წესით დადასტურების მომენტიდან, თუ ამ ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.“

მოცემულ შემთხვევაში ანგარიშსწორების წესი და ვადები გათვალისწინებულია ხელშეკრულების მესამე მუხლში, კერძოდ 3.1 პუნქტის მიხედვით ფოტო სალონი „ია“ რიტუალების საამქროს საჯარო ვაჭრობით დადგენილი შესასყიდის გადახდა აუქციონის შედეგების ოქმის ხელმოწერიდან 3 დღის განმავლობაში „გამყიდველის“ მიერ მითითებულ ანგარიშზე.

3.2 პუნქტის მიხედვით დადგენილი ვადისა და წესის დარღვევის შემთხვევაში მყიდველს ჩამოერთმევა საკუთრების უფლება შეძენილ ობიექტზე, არ უბრუნდება ბე და ჯარიმდება შესასყიდი ფასის 5 %-ის ოდენობით.

3.3 პუნქტის მიხედვით მყიდველს „ბე“ ჩათელდება საბოლოო ანგარიშსწორებისას.

მოცემულ შემთხვევაში აუქციონის ოქმი შედგა 1993 წლის 02 სექტემბერს. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისათვის 1993 წლის 10 სექტემბერს თანხა უნდა ყოფილიყო გადახდილი. ამასთანავე მითითებულია, რომ მყიდველს ჩამოერთმევა საკუთრების უფლება ანუ ხელშეკრულების მიხედვით გ-----
-----შვილი მოხსენიებულია მესაკუთრედ და არ არის გამოყენებული პირობების დარღვევისთვის ჯარიმა. **ანუ ხელშეკრულებით აღიარებულია ობიექტზე გ-----შვილის საკუთრების უფლება.**

აღნიშნული გარემოებების მხედველობაში მიღებით სასამართლო თვლის, რომ 1993 წლის 10 სექტემბრის ხელშეკრულება თავისი შინაარსით წარმოადგენს გ-----შვილის უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს. საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას ყურადღება უნდა გამახვილდეს ფაქტობრივ მდგომარეობაზე, კერძოდ რამდენად შეიძლება მივჩნიოთ აღნიშნულ ქონებაზე მესაკუთრედ ირინა კალანდარიშვილი სამკვიდრო მოწმობის მიხედვით, ასევე რამდენად საფუძვლიანია მესამე პირის - მეორე რიგის მემკვიდრის ლ-----იშვილის პრეტენზია ხელშეკრულების ნამდვილობასთან დაკავშირებით (უნდა არსებობდეს შესაბამისი დასკვნა ხელშეკრულების სიყალბეზე).

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის **53.1 მუხლით**, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა

დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არა უმეტეს ამ კოდექსის 47-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული ოდენობისა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-3, მე-4, მე-12, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-8, 55-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონალური ოფისის 2017 წლის 10 აპრილის გადაწყვეტილება N882017230126-06 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ.

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონალური ოფისის 2017 წლის 15 მაისის გადაწყვეტილება N882017230126-07 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

1.3. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 12 ივნისის გადაწყვეტილება ი-----ვილის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

1.4. დაევალოს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი სასამართლოს გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში მითითებული გარემოებების შესწავლის და შეფასების გზით.

2. სახელმწიფო ბაჟის ნაწილი 50 (ორმოცდაათი) ლარის ოდენობით დაეკისროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მოსარჩელე ი-----ვილის სასარგებლოდ.

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქუთაისი, ნიუპორტის ქუჩა № 32) ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მდებარე: ოზურგეთი, ი. სიორიძის ქუჩა № 14)

მხარეთათვის, დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან, 14
(თოთხმეტი) დღის ვადაში.

მოსამართლე

გიორგი ზვიადაძე