



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

29 მარტი. 2018 წელი.
ბათუმი

ქ.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე ნუგზარ მგელაძე
სხდომის მდივანი სოფიკო აბაშიძე

მოსარჩელე ფე-----ძე
წარმომადგენელი - ჯუ-----ლი

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
წარმომადგენელი - მა-----ძე

მოპასუხე: სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო
წარმომადგენელი: გრ-----ძე

მესამე პირი: ქედის მუნიციპალიტეტის მერია
წარმომადგენელი: სუ-----ე

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა.
ქმედების დავალდებულება.

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის სააგენტოს 2017 წლის 23 ივნისის N242003 გადაწყვეტილება ფე-----ძის ნაწილში.

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის სააგენტოს აჭარის ოფისის გადაწყვეტილება N 882017070056-08 2017 წლის 12 აპრილი სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

1.3. დავალდებულდეს საჯარო რეესტრის სამსახური მოახდინოს ფე-----ძის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე ქედა, მა-----ი დაბა „ა-----“ ყოფილი კოოპკავშირის სამრეწველო მაღაზია

1.4. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ ქონების ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 24 ივნისის N 1/1-2245 ბრძანება.

თავის მოთხოვნას მოსარჩელე მხარე შემდეგ გარემოებებზე ამყარებს:

ფე-----ძემ, 2003 წელს ქედის სამომხმარებლო კოოპერატივთან გააფორმა ხელშეკრულება ქედის რაიონის დაბა ა----- არსებულ სამრეწველო მაღაზიის შესყიდვაზე რაზედაც, არსებობს სამომხმარებლო კოოპერატივის გამგეობის გადაწყვეტილება და მიღება-ჩაბარების აქტები. მათ მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხა სრულად იქნა დაფარული. თავის დროზე 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 ფე-----ძის მიერ საჯარო რეესტრის სამსახურში წარმოდგენილი იქნა შესაბამისი დოკუმენტაცია და მოთხოვნილი იქნა მის მიერ შეძენილ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარება. წარდგენილ დოკუმენტს ასევე ერთვოდა 2017 წლის 31 იანვარს ქედის სამომხმარებლო კოოპერატივსა და ჩვენს შორის გაფორმებული ხელშეკრულება და ცნობა რომელშიც კოოპერატივი ადასტურებდა გარიგების დადების და თანხის სრულად გადახდის ფაქტს.

აღმოჩნდა, რომ სსიპ ქონების ეროვნული სააგენტოს უფროსს 2015 წელს გამოუცია ბრძანება N1/1- 2245 რომლითაც ფე-----ძის მიერ შეძენილი მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირებულია სახელმწიფოს საკუთრებად.

სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ საქართველოს კანონის 8-ე მუხლის პირველი ნაწილით: 1. 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 განიხილება, როგორც გარიგების ხელახლა დადება, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 61-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად. მოსარჩელის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარმოდგენილი 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 ქედის სამომხმარებლო კოოპერატივის მიერ.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა შესაგებელებითა და სასამართლო სხდომაზე მიცემული განმარტებებით არ დაეთანხმა სარჩელის მოთხოვნას, მიიჩნევს, რომ სარჩელი არის უსაფუძვლო და ითხოვს დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას შემდეგ გარემოებებზე მითითებით:

2017 წლის 21 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის აჭარის რეგიონულ ოფისში ფე-----ქმ წარმოადგინა N882017070056 სარეგისტრაციო განცხადება თანდართულ დოკუმენტებთან ერთად და მოითხოვა ქედაში, სოფელ მა-----ში მდებარე 668 კვ.მ . არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის აჭარის რეგიონულ ოფისის მიერ 2017 წლის 06 თებერვალს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ N882017070056-07 (06.02.2017)რომლითაც განმცხადებელს ეცნობა, რომ სააგენტომ 2017 წლის 6 თებერვალს N39273 წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია სსიპ სახელმწიფო წონების ეროვნულ სააგენტოდან და ქედის მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან; შესაბამისად, სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილების მიღება გადაიდო ზემოაღნიშნულ წერილზე პასუხის მიღებამდე.

2017 წლის 27 თებერვალს დაინტერესებულმა პირმა დამატებით წარმოადგინა ქედის სამომხმარებლო კოოპერატივის 2017 წლის 23 თებერვლის N03 ცნობა.

2017 წლის 10 თებერვალს სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოდან წარმოდგენილი იქნა N6/6533 წერილი საიდანაც ირკვევა, რომ ქედის მუნიციპალიტეტში, სოფელ მა-----ში „ა-----ს „ დასახლებაში მდებარე 668 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა N1 (საერთო ფართობი 282.82 კვ.მ. საკადასტრო კოდი N21.01.3-.3--) რეგისტრირებულია სახელმწიფოს საკუთრების უფლება და მისი პრივატიზება ფე-----ქეზე არ განხორციელებულა.

2017 წლის 06 მარტს აჭარის რეგიონული ოფისის მიერ მიღებული იქნა სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ N882017070056-07 (06.03.2017) გადაწყვეტილება. აღნიშნული გადაწყვეტილებით განმცხადებელს ეცნობა, რომ სარეგისტრაციოს წარმოდგენილი დოკუმენტაცია არ წარმოდგენდა საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს, ამასთან, ხელშეკრულება დადებული იყო 2007 წელს; სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს N6/6533 წერილის თანახმად, კორესპონდენციის დანართით წარდგენილ უძრავ ნივთზე მდებარე ქედის მუნიციპალიტეტში, სოფელ მა-----ში „ა-----ს“ დასახლებაში მდებარე 668 კვ.მ. არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა N1 საერთო ფართობით 282,82 კვ.მ. საკადასტრო კოდი 21.01.3-.3-- , რეგისტრირებულია სახელმწიფოს საკუთრებად და მისი პრივატიზება ფე----- --ძის სახელზე არ განხორციელებულა.

აჭარის რეგიონული ოფისის N882017070056-08 (12.04.2017) გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია/ინფორმაცია.

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 2017 წლის 22 მაისს წარდგენილი იქნა ფე-----ძის წარმომადგენლის ჯუ-----ლის N236406/17 ადმინისტრაციული საჩივარი აჭარის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 12 აპრილს N 882017070056-08 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილების გაუქმებისა და ქედის რაიონი, სოფელ მა-----ში მდებარე უძრავი ნივთის ფე-----ძის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

რეგისტრაციის სამსახურში წარდგენილი, სააგენტოში დაცული და რეგისტრაციის სამსახურის მიერ მოძიებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, სააგენტო მიიჩნევს, რომ რეგისტრაციის სამსახურში ფე-----ძის მიერ N882017070056 სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილი დოკუმენტაცია ნამდვილად იყო საკმარისი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მისაღებად. თუმცა, სააგენტო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ფე-----ძის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია გადაეგზავნა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს, რომლის წერილის თანახმად, წარდგენილ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულია სახელმწიფოს საკუთრების უფლება და მისი პრივატიზება ფე-----ძის სახელზე არ განხორციელებულა. შესაბამისად, დგინდება, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულია სხვა უფლება, რაც, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის თანახმად, რეგისტრაციაზე უარი თქმის საფუძველია. თუმცა, იმის გათვალისწინებით, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარზე

გადაწყვეტილების მიღების დროისთვის სარეგისტრაციო წარმოება უკვე შეწყვეტილია, ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უფლებამოსილი პირი არ მიიჩნევს მიზანშეწონილად სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილების გაუქმებას და სარეგისტრაციო სამსახურისთვის რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების დავალებას. ასეთ შემთხვევაში შინაარსობრივად შემზღუდველ აქტს ისევ შემზღუდველი აქტი ჩაენაცვლება, რაც არ შეცვლის დაინტერესებული პირის სამართლებრივ მდგომარეობას. აღნიშნული საფუძვლებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 23 ივნისის N242003 გადაწყვეტილებით ფე-----ძის წარმომადგენლის ჯუ-----ლის 22.05.02017 წლის N236406-17; ადმინისტრაციული საჩივარი ფე-----ძის ნაწილში დაკმაყოფილებული იქნა ნაწილობრივ.

მოსარჩელის წარმომადგენელი მიიჩნევს, რომ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებისა და სამართლებრივი ნორმების გათვალისწინებით არ არსებობს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით გათვალისწინებული სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გამოცემული სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის ფაქტობრივი გარემოებები და სამართლებრივი საფუძვლები, ვინაიდან ისინი დაფუძნებულია უფლების დამდგენ სარეგისტრაციო დოკუმენტებზე, არ ეწინააღმდეგება კანონს და მათი მიღების დროს არ არის დარღვეული ადმინისტრაციული წარმოების წესები.

2.2. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო არ ეთანხმება სასარჩელო მოთხოვნას სააგენტოს 2015 წლის 24 ივნისის N1/1-2245 ბრძანების ბათილად ცნობის თაობაზე შემდეგ გარემოებათა გამო:

„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 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. ზემოაღნიშნული ნორმების საფუძველზე, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2015 წლის 24 ივნისის N1/1-2245 ბრძანებით, მიემართა საჯარო

რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ქედის რაიონში , სოფელ მა-----ში მდებარე 668 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების სახელმწიფოს სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით (ს/კ 21.01.3-3--). 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 დამდასტურებელი დოკუმენტი და არ წარმოადგენს ფიზიკური ან იურიდიული პირების საკუთრებას, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციას.

სადაო უძრავი ქონება არასდროს არ ყოფილა ქედის სამომხმარებლო კოოპერატივის საკუთრებაში, შესაბამისად, იგი ვერც გაასხვისებდა ამ ქონებას.

ვინაიდან, კანონის დარღვევას გასაჩივრებული ბრძანების გამოცემისას ადგილი არ აქვს, არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის და შესაბამისად , სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი საფუძველი.

3. მესამე პირის პოზიცია

3.1. მესამე პირის ქედის მუნიციპალიტეტის მერიის წარმომადგენელი შესაგებლითა და სასამართლო სხდომაზე მიცემული განმარტებით არ ეთანხმება სარჩელის მოთხოვნას, მიიჩნევს, რომ სარჩელი არის უსაფუძვლო, დაუსაბუთებელი და არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგი გარემოებათა გამო:

ქედის მუნიციპალიტეტის სოფელ ქვ. მა-----ში მდებარე 668 კვ.მ. არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე დამაგრებული ერთი ერთეული 282,82 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა, ყოფილი უნივერმაგი, მუნიციპალიტეტის მოთხოვნის საფუძველზე რეგისტრირებული იქნა სახელმწიფო საკუთრებაში. მუნიციპალიტეტი სანამ მიმართავდა სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს სადაოდ ქცეული მიწის ნაკვეთისა და შენობა -ნაგებობის რეგისტრაციის შესახებ, შეისწავლა მოცემული საკითხი, რითაც დადგინდა, რომ არსებულ ქონებას არ ჰყავდა მესაკუთრე და არ არსებობდა სამართლებრივი საფუძველი მისი სხვა პირზე რეგისტრაციის შესახებ. ობიექტი ხანგრძლივი დროის განმავლობაში იყო სახურავის გარეშე, რის შედეგადაც განვითარებულია კოროზია, საყრდენი კედლები გამოფიტულია შენობა მთლიანობაში არის ამორტიზებული უსახური მისი შემდგომი ექსპლუატაციისათვის გამოყენება და მასზე სამშენებლო-სარეკონსტრუქციო სამუშაოების ჩატარება შეუძლებელია, იგი ექვემდებარება

დემონტაჟს, რადგან შეიძლება მოულოდნელად ჩამოიშალოს და საფრთხე შეუქმნას ადამიანის სიცოცხლეს ანდა ჯანმრთელობას. ასევე უნდა აღინიშნოს, რომ ობიექტი მდებარეობს ტურისტულ ზონაში, ძალიან ახლოს იმ გზასთან სადაც ტურისტები და ადგილობრივი ვიზიტორი გადაადგილდებიან მე-12 საუკუნეში აგებულ კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის - „თ-----“-ს მოსანახულებლად. ტერიტორია, სადაც აღნიშნული შენობა-ნაგებობაა განთავსებული, წარმოადგენს ტურისტული თვალსაზრისით პერსპექტიულ ადგილს. გამომდინარე იქიდან, რომ მა-----ში არსებობს კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლი- „თ-----“, ასევე არის ბუნებრივი ჩ-----, რომელსაც უამრავი დამთვალიერებელი სტუმრობს, შესაბამისად საჭიროება მოითხოვს შეიქმნას შესაბამისი ტურისტული ინფრასტრუქტურა. აღნიშნულ შენობაზე რაიმე სახის სამშენებლო სარესტავრაციო სამუშაოების ჩატარება შეუძლებელია, ამიტომ გადაწყდა მისი სახელმწიფო საკუთრებაში რეგისტრაცია და შემდგომ არსებული შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის განხორციელება.

მესამე პირის წარმომადგენელი მიიჩნევს, რომ სადაოდ ქცეული ქონების სახელმწიფო საკუთრებაში რეგისტრაცია განხორციელდა კანონმდებლობით დადგენილი ყველა პროცედურის დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

4. ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები საქმეზე არ დადგენილა.

4.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.2.1. ქედის სამომხმარებლო კოოპერატივის სისტემაში ეკონომიურად მიზანშეუწონელი ზედმეტი და გამოუყენებელი შენობა-ნაგებობების მოწყობილობებისა და სხვა ინვენტარის გაყიდვის თაობაზე შექმნილი კომისიის სხდომის 2003 წლის N1 ოქმით დაკმაყოფილდა ფე-----ძის თხოვნა ა-----ს სამრეწველო მაღაზიის ნაწილი ფართის შესყიდვის და ფე----- --ძეს აღნიშნული ფართი მიეყიდა კომისიის მიერ შეფასებულ ფასად -2930 ლარად, იჯარა-გამოსყიდვის წესით, ერთი წლის ვადით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-ქედის სამომხმარებლო კოოპერატივის კომისიის 2003 წლის ოქმი N1. (ს.ფ. 77-79)

4.2.2. ქედის სამომხმარებლო კოოპერატივის გამგეობის 2003 წლის 24 მარტის დადგენილებით დაკმაყოფილდა ქედის რაიონის დ. ა-----ს მცხოვრებ ფ----- კ----- მოთხოვნა ობიექტის შესყიდვის თაობაზე. ა-----ს სამრეწველო მაღაზიის

ნაწილი ფართის 103.3 კვ. მეტრი შენობა ნაგებობა ფე-----ძეს მიეყიდა კომისიის მიერ შეფასებულ ფასად -2930 ლარად, იჯარა-გამოსყიდვის წესით, ერთი წლის ვადით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-ქედის სამომხმარებლო კოოპერატივის გამგეობის 2003 წლის 24 მარტის დადგენილება(ს.ფ. 80-82)

4.2.3. 2003 წლის 1 ივლისის ქედის სამომხმარებლო კოოპერატივის გამგეობასა და ფე-----ძეს 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.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2003 წლის 1 ივლისის იჯარა-გამოსყიდვის ხელშეკრულება. (ს.ფ. 65-68)

4.2.4. ფე-----ძეს 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.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქედის სამომხმარებლო კოოპერატივის ცნობა (ს.ფ. 47. 89.)

-სალაროს შემოსავლის ორდერები (ს.ფ. 48-51)

4.2.5. 2017 წლის 31 იანვრის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად. ქედის სამომხმარებლო კოოპერატივი ყიდის, ხოლო ფე-----ძე ყიდულობს ქედის სამომხმარებლო კოოპერატივის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, კერძოს, ქედის მუნიციპალიტეტის დაბა ა----- მდებარე სამრეწველო მაღაზიის ნაწილს 88.55 კვ.მ ფართს, თანახმად ხელშეკრულებას თანდართული აზომოვითი ნახაზისა. მყიდველის მიერ შეძენილი ფართის ღირებულება სრულად არის გადახდილი, რაზეც ქედის სამომხმარებლო კოოპერატივს არავითარი პრეტენზია არ გააჩნია. მხარეთა ხელმოწერების სინამდვილე დამოწმებულია სანოტარო წესით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-2017 წლის 31 იანვრის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 90-92).

4.2.6. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 24 ივნისის N 1/1-2245 ბრძანებით უძრავ ქონებაზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის მიემართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სადაც დანართ N1-ში შესულია ქედის მუნიციპალიტეტი, სოფელ ქვ. მა-----ში, დასახლება „ა-----“ მდებარე 668კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1, საერთო ფართი - 282,82 კვ.მ. აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე - საკადასტრო კოდი 21.01.3-.3-- რეგისტრირებულია სახელმწიფოს საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 24 ივნისის N 1/1-2245 ბრძანება. (ს.ფ. 24-25)

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საკადასტრო გეგმა (ს.ფ. 26-27)

4.2.7. 2017 წლის 21 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის აჭარის რეგიონულ ოფისში ფე-----ქემ წარადგინა N882017070056 სარეგისტრაციო განცხადება და მოითხოვა ქედაში, სოფელ მა-----ში მდებარე 668 კვ.მ . არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია. განაცხადზე თანდართული ჰქონდა შემდეგი დოკუმენტები სალაროს შემოსავლის ორდერები, შპს „გ-----“-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 N01-11/13ი ცნობა, ქედის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 21 იანვრის N22/04-24 და 2008 წლის 21 იანვრის N 22/04-26 წერილები, ქედის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2011 წლის 26 სექტემბრის Nკოლ-1094 წერილი, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქედის სამომხმარებლო კოოპერატივის 2014 წლის 17 თებერვლის N 09 ცნობა, 2003 წლის 1 ივლისის იჯარა-გამოსყიდვის ხელშეკრულება ა-----ს სამრეწველო მაღაზიის იჯარა-გამოსყიდვის წესით გამოსყიდვის შესახებ, საქმთავკენერგოს 1976 წლის 20 სექტემბრის წერილის ასლი დანართით, ქედის სამომხმარებლო კოოპერატივის წარმომადგენელთა კრების 2003 წლის 30 მაისის დადგენილება ა-----ს სამრეწველო მაღაზიის გაყიდვის შესახებ, ქედის სამომხმარებლო კოოპერატივის სისტემაში ეკონომიურად მიზანშეუწონელი ზედმეტი და გამოუყენებელი შენობა-ნაგებობების მოწყობილობებისა და ინვენტარის გაყიდვის თაობაზე შექმნილი კომისიის სხდომის 2003 წლის N1 ოქმი, ქედის სამომხმარებლო კოოპერატივის გამგეობის 2003 წლის 24 მარტის დადგენილება ქედის რაიონის დ. ა-----ს მცხოვრებ ფ----- კ----- განცხადების განხილვის შესახებ, 2003 წლის 30 აპრილის მიღება-ჩაბარების აქტი, 2017 წლის 31 იანვრის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-ფე-----ძის სარეგისტრაციო განაცხადი თანდართული მასალებით.

4.2.8. 2017 წლის 06 მარტს აჭარის რეგიონული ოფისის მიერ მიღებული იქნა სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ N882017070056-07 გადაწყვეტილება. აღნიშნული გადაწყვეტილებით ფე-----ძეს ეცნობა, რომ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია არ წარმოდგენდა საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს, ამასთან, ხელშეკრულება დადებული იყო 2007 წელს; სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს N6/6533 წერილის თანახმად, კორესპონდენციის დანართით წარდგენილ უძრავ ნივთზე (ქედის მუნიციპალიტეტში, სოფელ მა---ში „ა-----ს“ დასახლებაში მდებარე 668 კვ.მ. არასასოფლო -სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა N1 (საერთო ფართობი 282,82 კვ.მ. საკადასტრო კოდი 21.01.3-.3--)) რეგისტრირებულია სახელმწიფოს საკუთრებად და მისი პრივატიზება ფე-----ძის სახელზე არ განხორციელებულა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

აჭარის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 06 მარტის N882017070056-07 გადაწყვეტილება (ს.ფ. 41)

4.2.9. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 12 აპრილის N882017070056-08 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია/ინფორმაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

აჭარის რეგიონული ოფისის 12.04. 2017. N882017070056-08 გადაწყვეტილება (ს.ფ. 40)

4.2.10. სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში გასაჩივრებული იქნა ფე-----ძის წარმომადგენლის ჯუ-----ლის მიერ, რომლითაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და ახალი გადაწყვეტილების მიღება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 23 ივნისის N242003 გადაწყვეტილებით ფე-----ძის წარმომადგენლის ჯუ-----ლის 22.05.02017 წლის N236406-17; ადმინისტრაციული საჩივარი ფე-----ძის 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 ფე-----ძის მიერ N882017070056 სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილი დოკუმენტაცია ნამდვილად იყო საკმარისი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მისაღებად. თუმცა, სააგენტო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ფე-----ძის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია გადაეგზავნა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს რომლის წერილის თანახმად, წარდგენილ უძრავ ნივთზე (ქედის მუნიციპალიტეტში, სოფელ მა-----ში „ა-----ს“ დასახლებაში მდებარე 668 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა -ნაგებობა N1(საერთო ფართობი 282.82 კვ.მ , საკადასტრო კოდი 21.01.3-3--)) რეგისტრირებულია სახელმწიფოს საკუთრების უფლება და მისი პრივატიზება ფე-----ძის სახელზე არ განხორციელებულა. შესაბამისად, დგინდება, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულია სხვა უფლება, რაც, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის თანახმად, რეგისტრაციაზე უარი თქმის საფუძველია. თუმცა, იმის გათვალისწინებით, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარზე გადაწყვეტილების მიღების დროისთვის სარეგისტრაციო წარმოება უკვე შეწყვეტილია, ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უფლებამოსილი პირი არ მიიჩნევს მიზანშეწონილად სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილების გაუქმებას და სარეგისტრაციო სამსახურისთვის რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების დავალებას. ასეთ შემთხვევაში შინაარსობრივად შემზღუდველ აქტს ისევ შემზღუდველი აქტი ჩაენაცვლება, რაც არ შეცვლის დაინტერესებული პირის სამართლებრივ მდგომარეობას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 23 ივნისის N242003 გადაწყვეტილება. (ს.ფ. 14-22)

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები, შეისწავლა საქმის მასალები, გაანალიზა წარმოდგენილი მტკიცებულებები და დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად მიიჩნევს, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

- საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი
- „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონი;
- „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი;
- საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი.

-საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი;

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით. ამავე კოდექსის 23-ე მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის 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 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.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს, რომელთა კანონშესაბამისობაც სასამართლომ უნდა შეამოწმოს წარმოდგენილი სარჩელის ფარგლებში. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს წარმოადგენს ასევე ის დოკუმენტი, რომლის გამოცემის დავალდებულებასაც ითხოვს მოსარჩელე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ, რომლითაც სასარჩელო მოთხოვნის მიხედვით, უნდა განხორციელდეს მოსარჩელეთა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია წარდგენილი განაცხადის შესაბამისად.

7.2. `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.

დადგენილია, რომ 2017 წლის 21 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის აჭარის რეგიონულ ოფისში ფე-----ქმ წარადგინა N882017070056 სარეგისტრაციო განცხადება და მოითხოვა ქედაში, სოფელ მა-----ში მდებარე 668 კვ.მ . არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია. განაცხადზე თანდართული ჰქონდა შემდეგი დოკუმენტები სალაროს შემოსავლის ორდერები, შპს „გ-----“-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 N01-11/13ი ცნობა, ქედის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 21 იანვრის N22/04-24 და 2008 წლის 21 იანვრის N 22/04-26 წერილები, ქედის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2011 წლის 26 სექტემბრის Nკოლ-1094 წერილი, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქედის სამომხმარებლო კოოპერატივის 2014 წლის 17 თებერვლის N 09 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, ქედის სამომხმარებლო კოოპერატივის წარმომადგენელთა კრების 2003 წლის 30 მაისის დადგენილება ა-----ს სამრეწველო მაღაზიის გაყიდვის შესახებ, ქედის სამომხმარებლო კოოპერატივის სისტემაში ეკონომიურად მიზანშეუწონელი ზედმეტი და გამოუყენებელი შენობა-ნაგებობების მოწყობილობებისა და ინვენტარის გაყიდვის თაობაზე შექმნილი კომისიის სხდომის 2003 წლის N1 ოქმი, ქედის სამომხმარებლო კოოპერატივის გამგეობის 2003 წლის 24 მარტის დადგენილება ქედის რაიონის დ. ა-----ს მცხოვრებ ფ----- ხელილის ასული კ----- განცხადების განხილვის შესახებ, 2003 წლის 30 აპრილის მიღება-ჩაბარების აქტი, 2017 წლის 31 იანვრის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21.1 მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ:

ა) 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;

ბ) განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ არის წარდგენილი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ფორმითა და წესით;

გ) განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ იძლევა ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის საგნისა და სუბიექტის ან/და საგნის მესაკუთრის ან მართლზომიერი მფლობელის იდენტიფიკაციის საშუალებას;

დ) სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს;

ე) მისთვის ოფიციალურად გახდა ცნობილი სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის გასაჩივრების ფაქტი და ეს გასაჩივრება აჩერებს სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის მოქმედებას;

ვ) წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებას;

ზ) არსებობს ამ კანონის 25-ე მუხლით განსაზღვრული შემთხვევა;

თ) მიწის ნაკვეთზე უფლების, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნისას მარეგისტრირებელ ორგანოში არ არის დაცული მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო მონაცემები ან მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული საკადასტრო მონაცემი არ შეესაბამება ინსტრუქციით დადგენილ მოთხოვნებს;

თ1) სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტები მათი კანონიერების შესწავლის მიზნით გადაიგზავნა შესაბამის სამართალდამცავ ორგანოში;

ი) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2017 წლის 06 მარტს აჭარის რეგიონული ოფისის მიერ მიღებული იქნა სარეგისტრაციო წარმოების

მიმდინარეობის შესახებ N882017070056-07 გადაწყვეტილება. აღნიშნული გადაწყვეტილებით ფე-----ძეს ეცნობა, რომ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია არ წარმოდგენდა საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს, ამასთან, ხელშეკრულება დადებული იყო 2007 წელს; სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს N6/6533 წერილის თანახმად, კორესპონდენციის დანართით წარდგენილ უძრავ ნივთზე (ქედის მუნიციპალიტეტში, სოფელ მა-----ში „ა-----ს“ დასახლებაში მდებარე 668 კვ.მ. არასასოფლო -სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა N1 (საერთო ფართობით 282,82 კვ.მ. საკადასტრო კოდი 21.01.3-.3--)) რეგისტრირებულია სახელმწიფოს საკუთრებად და მისი პრივატიზება ფე-----ძის სახელზე არ განხორციელებულა.

იმის მიუხედავად, რომ ფე-----ძემ საჯარო რეესტრში წარადგინა ნასყიდობის ხელშეკრულება, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია/ინფორმაცია. აღნიშნული ქონების სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაცია განხორციელდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 24 ივნისის N 1/1-2245 ბრძანების საფუძველზე.

7.3. „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 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.

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის 1-ლი 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;

სასამართლო მიიჩნევს, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტომ 2015 წლის 24 ივნისის N 1/1-2245 ბრძანების მიღებისას ყურადღება არ მიაქცია

იმ გარემოებას, რომ 2006 წლის 16 ივნისის მიღება ჩაბარების აქტში, რომლითაც ქედის სამომხმარებლო კოოპერატივის თავმჯდომარემ კოოპერატივის წარმომადგენელთა კრების 2006 წლის 28 აპრილის N1 ოქმის საფუძველზე სახელმწიფო საკუთრებაში გადასცა დანართ 1-ში აღნიშნული ქონება, რომელშიც არ შედიოდა ფე-----ძის მიერ ქედის სამომხმარებლო კოოპერატივის გამგეობის 2003 წლის 24 მარტის დადგენილებით შესყიდული ა-----ს სამრეწველო მაღაზიის ნაწილი ფართი 103.3 კვ. მეტრი შენობა ნაგებობა. სასამართლოს მიერ ვერ იქნება გაზიარებული სახელმწიფო ქონების ქონების ეროვნული სააგენტოს მტკიცება იმის თაობაზე, რომ სადაო უძრავი ქონება არასდროს არ ყოფილა ქედის სამომხმარებლო კოოპერატივის საკუთრებაში და იგი ვერ გაასხვისებდა ამ ქონებას. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2003 წლის 1 ივლისის ქედის სამომხმარებლო კოოპერატივის გამგეობასა და ფე-----ძეს 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. ფე-----ძეს გამოსყიდვის თანხა გადახდილი აქვს სრულად. 2003 წლისათვის მოქმედი კანონმდებლობა ითვალისწინებდა ქონების პრივატიზებას იჯარა- გამოსყიდვის გზით. ამდენად ეს გარიგება ფაქტიურად არის პრივატიზაციის შესახებ ხელშეკრულება, სამომხმარებლო კოოპერატივის წარმომადგენელმა მესაკუთრეს და მას ჰქონდა უფლება განეკარგა თავისი ქონება. ფე-----ძემ კანონიერად შეიძინა სადავო ქონება, თუმცა მისი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში ვერ განხორციელდა იმის გამო, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულია სხვა უფლება, შესაბამისად საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო დაეყრდნო სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 თებერვლის წერილს, რომლითაც სააგენტოს ეცნობა, რომ წარმომადგენელ უძრავ ნივთზე (ქედის მუნიციპალიტეტში, სოფელ მა-----ში „ა-----ს“ დასახლებაში მდებარე 668 კვ.მ. არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა N1 (საერთო ფართობით 282,82 კვ.მ. საკადასტრო კოდი 21.01.3.-3--) რეგისტრირებულია სახელმწიფოს საკუთრების უფლება და მისი პრივატიზება ფე-----ძეზე არ განხორციელბულა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო გასაჩივრებულ, 2017 წლის 23 ივნისის N242003 გადაწყვეტილებაში აღნიშნავს, რომ რომ რეგისტრაციის სამსახურში წარდგენილი, სააგენტოში დაცული და რეგისტრაციის სამსახურის მიერ მოძიებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, სააგენტო მიიჩნევს , რომ რეგისტრაციის სამსახურში ფე-----ძის მიერ N882017070056 სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილი დოკუმენტაცია ნამდვილად იყო საკმარისი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მისაღებად, თუმცა ხელი შეუშალა აღნიშნულ

ქონებაზე სხვა უფლების რეგისტრაციამ. ყოველივე ზემო აღნიშნული ადასტურებს, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ 2015 წლის 24 ივნისის N 1/1-2245 ბრძანების მიღებისას მოახდინა საქართველოს კონსტიტუციითა და საერთაშორისო სამართლის აქტებით დეკლარირებული, მოსარჩელის საკუთრების უფლების ხელყოფა.

7.4. სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1. მუხლში 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 1-ლი 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.

7.5 საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 60¹ მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. კერძოდ,- 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.

ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სსიპ ქონების ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 24 ივნისის N1/1-2245 ბრძანება ქედის მუნიციპალიტეტი, სოფელ ქვ. მა-----ში, დასახლება „ა-----“ მდებარე 668კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი:N1, საერთო ფართი - 282,82 კვ.მ. , საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 23 ივნისის N 242003 გადაწყვეტილება ფე-----ძის ნაწილში და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის ოფისის სამსახურის 2017 წლის 12 აპრილის N882017070056-08 გადაწყვეტილება, როგორც ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, კანონის მოთხოვნათა დარღვევით არის მიღებული და ისინი მოსარჩელის კანონიერ ინტერესებს საკუთრებასთან დაკავშირებით, რაც განმტკიცებულია საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს, რის გამოც ისინი ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

7.6. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 23.1 მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 33-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, 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.

ამდენად ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ არსებობს ფე-----ძის სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, რის გამოც იგი უნდა დაკმაყოფილდეს, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სსიპ ქონების ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 24 ივნისის N1/1-2245 ბრძანება ქედის მუნიციპალიტეტი, სოფელ ქვ. მა-----ში, დასახლება „ა-----“ მდებარე 668კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი:N1, საერთო ფართი - 282,82 კვ.მ. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 23 ივნისის N 242003 გადაწყვეტილება ფე-----ძის ნაწილში, ბათილად იქნას ბათილად იქნას ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის ოფისის სამსახურის 2017 წლის 12 აპრილის N882017070056-08 გადაწყვეტილება, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის ოფისის დაევალოს მოახდინოს ფე-----ძის საკუთრების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე

მდებარე ქედა, მა-----ი, დაბა ა----- ყოფილი კოოპკავშირის სამრეწველო მაღაზია, განცხადებაზე თანდართული ნახაზის მიზეზით. –88.55 კვ მეტრი.

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.1 მუხლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს. 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.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც.

კონკრეტულ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილი სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ქვითრით დასტურდება, რომ მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 100 (ასი) ლარის ოდენობით. ამასთან, სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს. ამდენად,

ოპასუხეებს- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მოსარჩელე-ფე-----ძის სასარგებლოდ სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ 100(ასი) ლარის გადახდა ამ უკანასკნელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ.

9. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელზე უზრუნველყოფის ღონისძიება არ ყოფილა გამოყენებული.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 243-244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა

1. ფე-----ძის სარჩელი დაკმაყოფილდეს

2. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ ქონების ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 24 ივნისის N1/1-2245 ბრძანება ქედის მუნიციპალიტეტი, სოფელ ქვ. მა-----ში, დასახლება „ა-----“ მდებარე 668კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი:N1, საერთო ფართი - 282,82 კვ.მ.
3. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 23 ივნისის N 242003 გადაწყვეტილება ფე-----ძის ნაწილში.
4. ბათილად იქნეს ბათილად იქნას ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის ოფისის სამსახურის 2017 წლის 12 აპრილის N882017070056-08 გადაწყვეტილება.
5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის ოფისს დაევალოს მოახდინოს ფე-----ძის საკუთრების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე ქედა, მა-----ი, დაბა ა----- ყოფილი კოოპკავშირის სამრეწველო მაღაზია , განცხადებაზე თანდართული ნახაზის მიზეზდვით. –88.55 კვ მეტრი.
6. მოპასუხე მხარეს დაეკისროს მოსარჩელე ფე-----ძის სასარგებლოდ, გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 100 ლარის ანაზღაურება.
7. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით მისი ასლის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში /მისამართი: ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. №32/,ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით /მისამართი: ქ. ბათუმი, ფრიდონ ხალვაშის გამზირი №358/.

მოსამართლე:

ნუგზარ მგელაძე

