



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

1- ივნისი, 2-1- წელი

ქ.

ზუგდიდი

შესავალი ნაწილი

ზუგდიდის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე - მანუჩარ ცაცუა
სხდომის მდივანი - ანა კვირტია

მოსარჩელე - შპს „წი-----7“

წარმომადგენლები: ლე-----ია (დი-----ი), ჯე-----ია

მოპასუხეები: საჯ-----

წარმომადგენელი - რო-----ია

მესამე პირები მე-16.2. მუხლით: შპს „ზუ-----ი“;

საქა-----

ზუგდ-----ის წარმომადგენლები: იუ-----ია, მა-----
ია

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების
ბათილად ცნობა, ახალი აქტის გამოცემა

აღწერილობითი ნაწილი

1.სასარჩელო მოთხოვნა

1.1.საჯა-----იო

წარმოების შეჩერების შესახებ 2--- წლის 2- სექტემბრის №88-----2-03 გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა;

1.2.საჯა-----იო
წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2--- წლის 31 ოქტომბრის №88-----2-04 გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა;

1.3.სა-----ს ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ 2--- წლის 21 ნოემბრის №30---- გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა;

1.4.სა-----ს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ 2--- წლის 22 ნოემბრის №30---3 გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა;

1.5.უძრავ ნივთზე ცვლილებების რეგისტრაციის შესახებ ზუგდ-----
-----ის 2--9 წლის 14 აპრილის №88-----16-03 გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა;

1.6.მოპასუხე სა-----ს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამეგრელოს რეგიონული ოფისისათვის ახალი აქტის გამოცემის დავალება, რომლითაც ქ. ზ----- №9--ში მდებარე 135,3 კვ.მ. განაშენიანების ფართი (მინაშენი) დარეგისტრირდება მოსარჩელის სახელზე **(იხ. დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა, 16.05.2-1- წლის სასამართლოს სხდომის ოქმი)**

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1.მოპასუხე მხარემ წერილობით შესაგებელში და სასამართლო სხდომაზე არ ცნო სარჩელი და ითხოვა მოსარჩელეს უარი ეთქვას მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

3. მესამე პირის პოზიცია

3.1.მესამე პირმა - შპს „ზუ-----მა“ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო;

3.2.მესამე პირმა - ზუგდ-----ამ სასამართლოს სხდომაზე სარჩელი არ ცნო;

3.3.მესამე პირს საქართველო-----
-----.

4. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებები საქმეში არ არის.

4.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.2.1. ქ. ზუგდიდისა და ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 199- წლის 19 აპრილის №2-- განკარგულების თანახმად, ქ. ზუგდიდისა და ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 199- წლის 30 მაისის განკარგულებით კუ-----ს დაუმთავრებელი მონაშენი ფართი გადაეცა ენ-----ის სამოქალაქო და საბინაო მშენებლობის სამმართველოს, მაგრამ ვინაიდან გასული ერთი წლის განმავლობაში აღნიშნულ სამმართველოს არ გაუტარებია ღონისძიებები მშენებლობის დასასრულებლად, გამომდინარე აქედან №2-- განკარგულებაში მიეთითა შემდეგი:

1) გაუქმდეს ქ. ზუგდიდისა და ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 199- წლის 30 მაისის №4-- განკარგულება კუ-----ს დაუმთავრებელი მინაშენი ფართის ენ-----ის სამოქალაქო და საბინაო მშენებლობის სამმართველოსათვის გადაცემის შესახებ;

2) გამომდინარე იქედან, რომ კოოპერატივი „წი----ა“ მზად არის ოპერატიულად დაამთავროს აღნიშნული ფართის სამშენებლო სამუშაოები, ასევე შეფობა გაუწიოს კუ-----ს სარემონტო სამუშაოების ჩატარებას, კუ-----ს დაუმთავრებელი მინაშენი გადაეცეს კოოპერატივ „წი----ას“.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-სარჩელი, შესაგებელი;

-199- წლის 06 ივნისის მიღება-ჩაბარების აქტი (იხ. მეორე ტომი, ს.ფ. 84);

-199- წლის 19 აპრილი განკარგულება №2-- (იხ. მეორე ტომი, ს.ფ. 83);

-პროცესის მონაწილეთა ახსნა-განმარტება (იხ. 04.04.2-1- წლის და 16.05.2-1- წლის სხდომის ოქმი).

4.2.2. ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 2--- წლის 24 ოქტომბრის №1-- განკარგულებით, საბინაო-სამოქალაქო, სამრეწველო-სავაჭრო და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შენობა-ნაგებობათა ექსპლუატაციაში მიმღები კომისიის 2--- წლის 1- აგვისტოს №8 ოქმის საფუძველზე მიღებულ იქნა ექსპლუატაციაში ქ. ზ----- №9--ში მდებარე რაიონის კუ-----ს მიშენება, საერთო ფართობით 21-,1 კვ.მ-ის ოდენობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-სარჩელი, შესაგებელი;

- 199- წლის 19 აპრილი განკარგულება №2-- (იხ. მეორე ტომი, ს.ფ. 83);
- 2--- წლის 24 ოქტომბრის №1-- განკარგულება (იხ. პირველი ტომი, ს.ფ. 1-);
- პროცესის მონაწილეთა ახსნა-განმარტება (იხ. 04.04.2-1- წლის და 16.05.2-1- წლის სხდომის ოქმი).

4.2.3.ქ. ზ----- №9--ში მდებარე რაიონის კუ-----ს მიწენების ექსპლუატაციაში მიღების ფაქტი 2--- წელს დაფიქსირდა ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიულ სამსახურში (რეგისტრაციის №9629), სადაც ასევე მითითებული იქნა კოოპერატივი „წი----ას“ შესახებ.

ტექნიკური აღრიცხვის ჟურნალში ასახული აღნიშნული ჩანაწერი არ წარმოადგენს კოოპერატივი „წი----ას“ (შპს „წი----ა“-ს) საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ტექნიკური აღრიცხვის ჟურნალი (იხ. მეორე ტომი, ს.ფ. 46);
- ცნობა-დახასიათება (იხ. მეორე ტომი, ს.ფ. 116);
- პროცესის მონაწილეთა ახსნა-განმარტება (იხ. 04.04.2-1- წლის და 16.05.2-1- წლის სხდომის ოქმი).

4.2.4. ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული სააღრიცხვო მასალების თანახმად, ქ. ზ----- №9--ში მდებარე და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის მოსარგებლე იყო კუ-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საარქივო მასალები (იხ. მეორე ტომი, ს.ფ. 67-77).

4.2.5. ზუგდიდის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2--6 წლის 0-----, ზუგდიდის რაიონის კუ----- —ს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების ბაზაზე დაფუძნდა შპს „ზუ-----ი“.

შპს-ს საწესდებო კაპიტალი განისაზღვრა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონებით.

ქალაქ ზ----- №9--ში მდებარე 1410 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზედ მდებარე 787 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა, სწორედ ზუგდიდის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2--6 წლის 05 იანვრის ბრძანების საფუძველზე 2--6 წლის 22 თებერვალს №43.3-.03.1-- საკადასტრო კოდით დარეგისტრირდა სახელმწიფოს მიერ დაფუძნებული შპს „----- სახელზე.

დადგენილია, რომ ზუგდიდის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2--6 წლის 0-----ა არ გაუქმებულა და დღეის მდგომარეობითაც ძალაშია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სარჩელი, შესაგებელი;
- 05.01.2--6 წლის №01 ბრძანება (იხ. მეორე ტომი, ს.ფ. 51);
- ამონაწერი მეწარმეთა რეესტრიდან (იხ. მეორე ტომი, ს.ფ. 17);
- 11.1-.2--8 წლის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. მეორე ტომი, ს.ფ. 113);
- ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 27.05.2--9 წლის განჩინება (იხ. მესამე ტომი, ს.ფ. 247);
- საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 30.11.2--9 წლის განჩინება (იხ. პირველი ტომი, ს.ფ. 223);
- პროცესის მონაწილეთა ახსნა-განმარტება (იხ. 04.04.2-1- წლის და 16.05.2-1- წლის სხდომის ოქმი).

4.2.6. 2--9 წლის 13 აპრილს ზუგდ-----ს (უფლებამონაცვლეა სა-----ს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამეგრელოს რეგიონული ოფისი) განცხადებით მიმართა შპს „----- დი-----
----მა ნა-----მ და მოითხოვა ქ. ზ----- №9--ში №43.3-.03.1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. მოთხოვნის დაკმაყოფილების მიზნით დაინტერესებულმა პირმა წარადგინა სამეწარმეო რეესტრიდან ამონაწერი, მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდისა და ელექტრონული ვერსიები.

2--9 წლის 14 აპრილს ზუგდ-----ის მიერ მიღებულ იქნა №88--
-----16-03 გადაწყვეტილება განცხადების დაკმაყოფილების შესახებ, კერძოდ, დაზუსტდა ქ. ზ----- №9--ში №43.3-.03.1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ფართობი, რაც გამოიხატა იმაში, რომ შენობა-ნაგებობის ფართობი გაიზარდა და განისაზღვრა 922,3 კვ.მ. ოდენობით **(787+135,3=922,3)**, რითაც სადავო მინაშენი შენობა შევიდა სასარგებლო ფართში და №43.31.4-.0-- საკადასტრო კოდით აღირიცხა შპს „-----
----- სახელზე.

აღნიშნულ რეგისტრაციას აზომვით ნახაზთან ერთად კვლავ საფუძვლად დაედო ზუგდიდის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2--6 წლის 0-----ა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი, შესაგებელი;
- სარეგისტრაციო წარმოების მასალები (იხ. მეორე ტომი, ს.ფ. 59-66);
- პროცესის მონაწილეთა ახსნა-განმარტება (იხ. 04.04.2-1- წლის და 16.05.2-1- წლის სხდომის ოქმი).

4.2.7. 2--- წლის 14 სექტემბერს სა-----ს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამეგრელოს რეგიონული ოფისის განცხადებით მიმართა შ----- დი-----მა ლე-----იამ და მოითხოვა ქ. ზ----- №9--ში მდებარე მშენებლობა დამთავრებულ უძრავ ქონებაზე, კუ-----ს შენობაზე მიშენებული **135,3** კვ.მ. ფართზე (მოსარჩელის მიერ დაზუსტებულია ფართის ოდენობა 16.05.2-1- წლის სასამართლოს სხდომაზე) შპს-ს სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. განცხადებას დაერთო სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, სახელდობრ, შპს-ს დი-----ის - ლე-----იას პირადობის დამადასტურებელი მოწმობის ასლი, ამონაწერი მეწარმეთა რეესტრიდან, უძრავი ნივთის შიდა აზომვითი ნახაზი, 24.10.2--- წლის №1-- განკარგულება ფართის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ, ტექნიკური აღრიცხვის ჟურნალის დამოწმებული ასლი და №43.31.4-.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების (ნაკვეთის წინა ნომერი 43.3-.03.1--) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2--- წლის 2- სექტემბრის №882-----2-03 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძვლით, რომ სადავო ნივთზე რეგისტრირებული იყო შპს „----- -- საკუთრების უფლება.

მოსარჩელეს დაევალა 30 კალენდარული დღის ვადაში შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის ან ინფორმაციის (სადავო ფართზე შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისათვის საკუთრების უფლებით გადაცემის თაობაზე კანონმდებლობით გათვალისწინებული დოკუმენტის) წარდგენა.

შპს „წი-----7”-ს მიერ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოსაგან განსაზღვრულ ვადაში ახალი მტკიცებულების ან ინფორმაციის წარუდგენლობის გამო, 2--- წლის 30 ოქტომბრის №88-----2-04 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი, შესაგებელი;
- სარეგისტრაციო წარმოების მასალები (იხ. მესამე ტომი, ს.ფ. 97-114);

-პროცესის მონაწილეთა ახსნა-განმარტება (იხ. 04.04.2-1- წლის და 16.05.2-1- წლის სხდომის ოქმი).

4.2.8. მოსარჩელე შპს „წი-----7“-ის დი-----მა ლე-----იამ 2--- წლის 1- ოქტომბერს ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2--- წლის 2- სექტემბრის №882-----2-03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობისა და რეგისტრაციის შესახებ ახალი გადაწყვეტილების მიღების მოთხოვნით.

2--- წლის 21 ნოემბრის №30---- გადაწყვეტილებით სა-----
---მ იმსჯელა როგორც გასაჩივრებული აქტის, ისე ზემდგომ ორგანოში ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში სამეგრელოს რეგიონული ოფისის მიერ 2--- წლის 31 ოქტომბერს მიღებული სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №88-----2-04 გადაწყვეტილებაზე და იმ საფუძველზე, რომ მოსარჩელეს სადავო უძრავ ნივთზე არ გააჩნია საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მტკიცებულება, მას უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-სარჩელი, შესაგებელი;
-სარეგისტრაციო წარმოების მასალები (იხ. მესამე ტომი, ს.ფ. 97-1-1);
-პროცესის მონაწილეთა ახსნა-განმარტება (იხ. 04.04.2-1- წლის და 16.05.2-1- წლის სხდომის ოქმი).

4.2.9. მოსარჩელე შპს „წი-----7“-ის დი-----მა ლე-----იამ 2--- წლის 1- ნოემბერს ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2--- წლის 31 ოქტომბრის №88-----2-04 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

სა-----ს 2--- წლის 22 ნოემბრის №30---3 გადაწყვეტილებით, ვინაიდან სააგენტომ 2--- წლის 21 ნოემბრის №30---- გადაწყვეტილებაში იმსჯელა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებაზე, მოსარჩელეს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-სარჩელი, შესაგებელი;
-22.11.2--- წლის გადაწყვეტილება (იხ. პირველი ტომი, ს.ფ. 119);
-პროცესის მონაწილეთა ახსნა-განმარტება (იხ. 04.04.2-1- წლის და 16.05.2-1-

წლის სხდომის ოქმი).

4.2.10.2--- წლის 09 სექტემბერს მომზადებული მეწარმეთა რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, შეიცვალა შპს „----- პარტნიორი და ასეთ პირად მეწარმეთა რეესტრში დაფიქსირდა სსიპ თვითმმართველი ქალაქი ზუგდიდის მუნიციპალიტეტი, რომლის უფლებამონაცვლეა ზუგდიდის მუნიციპალიტეტი (ზუგდ----- ა).

ზუგდ-----ს 2-1- წლის 2- მარტის №11-9 ბრძანებით, შპს „----- საწესდებო კაპიტალიდან ამოღებულ იქნა №43.31.4-0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული სადავო უძრავი ქონება, რაც იმავე ბრძანების საფუძველზე სა-----ს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2-1- წლის 22 მარტის №892-----0-03 გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის საკუთრებად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი, შესაგებელი;
- ამონაწერი მეწარმეთა რეესტრიდან (იხ. მეორე ტომი, ს.ფ. 87);
- სარეგისტრაციო წარმოების მასალები (იხ. მესამე ტომი, ს.ფ. 163- 174);
- 04.04.2-1- წლის განჩინება (იხ. მესამე ტომი);
- პროცესის მონაწილეთა ახსნა-განმარტება (იხ. 04.04.2-1- წლის და 16.05.2-1- წლის სხდომის ოქმი).

4.2.11. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის (თანასწორობის) პრინციპის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონ განსაზღვრავენ თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამდენად, სამოქალაქო პროცესში სასამართლო შებოჭილია არამართო მხარეთა სასარჩელო მოთხოვნებისა თუ შესაგებლის ფარგლებით, არამედ მხარეთა მითითებებით, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი

ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე მხარემ ვერ უზრუნველყო სარჩელის სათანადო გარემოებებითა და მტკიცებულებებით დასაბუთება. აღსანიშნავია, რომ შპს „წი-----7“-ის მიერ ვერ იქნა დადასტურებული, თუ რატომ ეწინააღმდეგება კანონს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები და ისინი რა ზიანს აყენებს მას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-პროცესის მონაწილეთა ახსნა-განმარტება (იხ. 04.04.2-1- წლის და 16.05.2-1- წლის სხდომის ოქმი).

სამოტივაციო ნაწილი

5.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების, მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონი; საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი; საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი; საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.

7.სამართლებრივი შეფასება

7.1. სასამართლო უპირველეს ყოვლისა მიუთითებს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით, ხოლო 23-ე მუხლის პირველი ნაწილით, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის "დ" ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე

ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგი.

ვინაიდან, მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული გადაწყვეტილებები წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მისი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის შესაბამის ნორმებთან, საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონისა და სხვა ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

7.2. სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების კანონისმიერი პირობა რეგლამენტირებულია საქართველოს კანონმდებლობით, ესენია: ა) გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა ეწინააღმდეგებოდეს კანონს და ბ) ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს უნდა აყენებდეს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავდნენ მის უფლებას. ერთ-ერთი ამ პირობის არარსებობისას წარმოდგენილი სარჩელის დაკმაყოფილება გამოირიცხება.

აღნიშნული პირობების კონკრეტული გამოვლინებაა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლი, რომლითაც აღძრული სარჩელის საფუძველზე მოსარჩელეს შეუძლია მიაღწიოს იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობას ან ძალადაკარგულად გამოცხადებას, რომელიც პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას და შესაბამისად, სარჩელი წარდგენილი უნდა იქნეს მხოლოდ იმ პირის ან პირების მიერ, რომელსაც ფაქტების მეშვეობით შეუძლია დაამტკიცოს, რომ მისი უფლებები და კანონიერი ინტერესები დარღვეული იქნა სადავო აქტით. სასამართლო მიუთითებს მოსარჩელის კანონიერი ინტერესის დარღვევის არსებობა-არარსებობის საკითხის დადგენის მნიშვნელობაზე. კერძოდ, კანონიერი უფლების ან ინტერესის არსებობა გულისხმობს როგორც კანონით, ისე კანონქვემდებარე აქტით დაცულ უფლებებს და ინტერესებს, ანუ მხოლოდ მხარის რეალურ, ფაქტობრივ უფლებასა თუ ინტერესს და გამორიცხავს მორალურ ან თეორიულ საკითხებს. ასევე სახეზე უნდა იყოს პირდაპირი და უშუალო (ინდივიდუალური) ზიანის მიყენების ფაქტი სამართლებრივად დაცულ უფლებებსა და ინტერესებზე.

დადგენილია, რომ მოსარჩელე მხარემ ქ. ზ----- №9--ში

მდებარე მიშენებულ ფართზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით (განცხადებით) მიმართა სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს და საკუთრების უფლების სარეგისტრაციოდ წარადგინა გარკვეული სახის დოკუმენტაცია, კერძოდ, ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ განკარგულება, ტექნიკური აღრიცხვის ჟურნალი, რომელთა შესახებ მონაცემებს შეიცავს საქმეში არსებულ ცნობა-დახასიათება. მოპასუხე მარეგისტრირებელმა ორგანომ გასაჩივრებული აქტებით არ ჩათვალა, რომ აღნიშნულ დოკუმენტებით დგინდება მოსარჩელის საკუთრების უფლება სადავო ქონებაზე. ასეთ შემთხვევაში, სასამართლოს უპირველი ამოცანაა დაადგინოს, საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად, გააჩნია თუ არა მოსარჩელეს დავის საგანზე საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი.

აღნიშნული ნორმატიული აქტის მე-2 მუხლის „ზ“ და „კ“ ქვეპუნქტების თანახმად, დაინტერესებული პირი არის ნებისმიერი ფიზიკური ან იურიდიული პირი, სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი ან ადმინისტრაციული ორგანო, რომლის კანონიერ ინტერესზე პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს სააგენტოს გადაწყვეტილება ან ქმედება; სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას;

იმავე კანონის მე-8 მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება; განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. განმცხადებელს წარმოადგენს დაინტერესებული პირი, რომელიც როგორც ზემოთ აღინიშნა შეიძლება იყოს ნებისმიერი ფიზიკური ან იურიდიული პირი, რომლის კანონიერ ინტერესზე პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს სააგენტოს გადაწყვეტილება ან ქმედება.

გასაჩივრებული აქტები დაფუძნებულია იმავე კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტზე, რომლითაც 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.

საგულისხმოა, რომ სა-----ს მიერ საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ინფორმაციის გაცემის წესები და პირობები, წარმოებაში მონაწილე მხარეები, მათ უფლებები და მოვალეობები განისაზღვრება საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2-10 წლის 1- იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის ინსტრუქციით, რომლის მე-1- მუხლის

პირველი პუნქტით, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შემთხვევაში, გადაწყვეტილების მიღებაზე უფლებამოსილი პირი ვალდებულია სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებაში მიუთითოს ყველა იმ საბუთისა თუ ინფორმაციის წარმოდგენის აუცილებლობის შესახებ, რომელიც საჭიროა მოთხოვნილი რეგისტრაციისათვის, ხოლო საჯარო რეესტრის შესახებ მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

აღნიშნული სპეციალური ნორმების სამართლებრივი ანალიზი ცხადყოფს, რომ საკუთრების უფლების სარეგისტრაციოდ საჯარო რეესტრში წარსადგენ დოკუმენტაციასთან ამომწურავ ჩამონათვალს საქართველოს კანონმდებლობა არ იცნობს. არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება იმ საკითხს, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდეს უშუალოდ საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული დოკუმენტის საფუძველზე, ასე მაგალითად, ხელშეკრულების, მიღება-ჩაბარების აქტის, საარქივო ცნობის და სხვა დოკუმენტის შესაბამისად.

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მოსარჩელის მფლობელობაში სადავო ფართი აღმოჩნდა ზუგდიდისა და ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 199-წლის 19 აპრილის №2-- განკარგულების საფუძველზე, რომლის თანახმად, რამდენადაც ზუგდიდის კუ-----ს დაუმთავრებელი მინაშენი ფართის მშენებლობა არ განხორციელა ენ-----ის სამოქალაქო და საბინაო მშენებლობის სამმართველომ, მშენებლობის უფლება გადაეცა კოოპერატივ „წი----ა“-ს, რასაც ცხადყოფს მითითებული განკარგულების მე-2 პუნქტი, რომელშიც ვკითხულობთ:

„კოოპერატივი „წი----ა“ მზად არის ოპერატიულად დაამთავროს აღნიშნული ფართის სამშენებლო სამუშაოები, ასევე შეფობა გაუწიოს კუ-----ს სარემონტო სამუშაოების ჩატარებას, კუ-----ს დაუმთავრებელი მინაშენი გადაეცეს კოოპერატივ „წი----ას“.

ამრიგად, აღნიშნული განკარგულების შინაარსი არ მიუთითებს კოოპერატივი „წი----ასათვის“ სადავო ნივთის კონკრეტულად საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე, განკარგულებაში საუბარია დაუმთავრებელი მინაშენის

კოოპერატივი „წი---ასათვის“ მშენებლობის დასრულების მიზნით გადაცემაზე.

ზემოაღნიშნულისაგან განსხვავებული შინაარსი არ იკითხება ასევე ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 2--- წლის 24 ოქტომბრის №1-- განკარგულებით, რომლითაც საბინაო-სამოქალაქო, სამრეწველო-სავაჭრო და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შენობა-ნაგებობათა ექსპლუატაციაში მიმღები კომისიის 2--- წლის 1- აგვისტოს №8 ოქმის საფუძველზე მიღებულ იქნა ექსპლუატაციაში ქ. ზ----- №9--ში მდებარე რაიონის კუ-----ს მიშენება, საერთო ფართობით 21-,1 კვ.მ-ის ოდენობით. მაშასადამე, არც ამ დოკუმენტშია რაიმე სახით დაფიქსირებული მითითება სადავო ნივთზე კოოპერატივი „წი---ას“ საკუთრების უფლების წარმოშობის შესახებ.

7.3. რაც შეეხება კოოპერატივი „წი---ას“ შესახებ 2--- წელს ტექნიკური აღრიცხვის ჟურნალში მითითებას, სასამართლო განმარტავს შემდეგს:

სადავო პერიოდში - 2--- წელს მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის 1-3-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელი იყო სანოტარო წესით დამოწმებული საბუთი და შემძენის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. უძრავი ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის განხორციელებას მოითხოვს ამჟამინდელი კანონმდებლობაც.

აღსანიშნავია, რომ ერთმანეთისაგან უნდა განვასხვავოთ საჯარო რეესტრში და ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროში უძრავი ნივთის რეგისტრაციის პროცესი. ამ კუთხით, მხედველობაშია მისაღები სამოქალაქო კოდექსის 1-14-ე მუხლის დებულება, რომლითაც განისაზღვრა, რომ საჯარო რეესტრის სამსახურის ჩამოყალიბებამდე მიწის ნაკვეთების გასხვისება მოხდეს ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროებში ან ადგილობრივი მმართველობის ორგანოებში არსებული მიწის ნაკვეთების მიმაგრების აქტების საფუძველზე. ამასთან, მიწის ნაკვეთების ყოველი ახალი შეძენის რეგისტრაცია 1997 წლის 25 ნოემბრიდან მოხდეს მიწის რეგისტრაციის სამსახურის სისტემაში არსებული საადგილმამულო წიგნის (საჯარო რეესტრის) სამსახურში. საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტმა უზრუნველყოს სათანადო სამსახურის ჩამოყალიბება, საჯარო რეესტრის ფორმულარების მომზადება და ყველა იმ ორგანიზაციული საკითხის მოგვარება, რომლებიც დაკავშირებულია სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან წარმოშობილი უძრავი ნივთების მესაკუთრეების რეგისტრაციასთან.

ამრიგად, კანონმდებლის მიერ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული პერიოდიდან განისაზღვრა უძრავი ნივთის რეგისტრაციის ვალდებულება არა ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროებში, არამედ მხოლოდ მიწის რეგისტრაციის სამსახურის სისტემაში არსებული

საადგილმამულო წიგნის (საჯარო რეესტრის) სამსახურში.

აღნიშნულ საკითხზე ძირეული მსჯელობის განვითარების მხრივ, ყურადღების ღირსია **ქ-----**, რომლითაც პალატამ განმარტა, რომ „საქართველოში საჯარო რეესტრი ამოქმედდა 1998 წლის 10 იანვრიდან. აღნიშნული პერიოდის შემდეგ, (მათ შორის 2--- წელს) მიწის ნაკვეთსა და სხვა უძრავ ქონებაზე უფლებათა რეგისტრაციას “მიწის რეგისტრაციის შესახებ” საქართველოს კანონის თანახმად, ახდენდა მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის სტრუქტურული ერთეულის სახით არსებული საჯარო რეესტრი, ხოლო ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურები ახორციელებდნენ მიწასთან მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობების ტექნიკურ აღრიცხვა-დახასიათებას, ინვენტარიზაციასა და პასპორტიზაციას, რომელსაც არ გააჩნდა გადამწყვეტი და უფლებაწარმომქმნელი მნიშვნელობა, მათ კომპეტენციას აღარ მიეკუთვნებოდა უძრავ ქონებაზე, მათ შორის, მიწის ნაკვეთსა და შენობა-ნაგებობაზე საკუთრებისა თუ სხვა უფლების რეგისტრაცია.

გარდა ამისა, 1997 წლამდე, საქართველოში მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობის რეგისტრაცია ხდებოდა ცალ-ცალკე, ხოლო 1997 წლის 25 ნოემბრიდან, როდესაც ამოქმედდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, მიწა და შენობა არის ერთმანეთისაგან განუყოფელი (სამოქალაქო კოდექსის 1-0-ე მუხლი)“.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში, რამდენადაც **ს-----** დაუშვებლობის გამო განუხილველად იქნა დატოვებული სააპელაციო საჩივარი.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, ზუგდიდის რაიონული სასამართლო მიიჩნევს, რომ კოოპერატივი „წი---ას“ შესახებ ტექნიკური აღრიცხვის ჟურნალში 2--- წელს განხორციელებული რეგისტრაცია, არ წარმოშობს მოსარჩელის საკუთრების უფლებას სადავო ფართზე. ამასთან, მხედველობაშია მისაღები ის ფაქტი, რომ საქმის მასალების თანახმად, ძალაშია ზუგდიდის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2--6 წლის 0-----ა, რაც საფუძვლად დაედო მესამე პირის სახელზე სადავო ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას. ასეთ პირობებში კი №01 ბრძანების საფუძველზე განხორციელებული სადავო რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი არ არსებობს (**იხ. ს-----**).

7.4. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი

ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრულია თუ რა შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილად. აღნიშნული მუხლის თანახმად ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩითვლება ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე 3--ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საქმეზე 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.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელეს არ მიუთითებია, თუ სადავო აქტების მიღების დროს კანონით დადგენილი რომელი მოთხოვნა დაირღვა მოპასუხის მიერ.

როგორც ზემოთ აღინიშნა, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებები, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე კოდექსის 103-ე მუხლის შესაბამისად მხარეები თვითონ არიან ვალდებული წარუდგინონ მტკიცებულებები სასამართლოს.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო აქტები მიღებულია კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად. კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან.

8.საპროცესო ხარჯები

8.1.საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილების თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ვინიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 10- ლარი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-13, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 243-244-ე, 24--ე, 257-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

- 1.შპს „წი-----7“-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
- 2.სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი, დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში;
- 3.გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ. ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქ. №32) 14 დღის ვადაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარისათვის ჩაბარების დღიდან, ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მდებარე: ქ. ზუგდიდი, რევაზ ლალიძის ქ. №1-).

მოსამართლე:

მანუჩარ ცაცუა