



**გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა**  
**საქართველოს სახელით**

**27 ივნისი 2018 წელი**  
**ქ.ფოთი**

**შესავალი ნაწილი**

**ფოთის საქალაქო სასამართლო**  
**მოსამართლე** თეიმურაზ სიხარულიძე  
**სხდომის მდივანი** თამარ მგალობლიშვილი

**მოსარჩელე** სსიპ „----- კ----- კ----- მ-----ი“  
**წარმომადგენელი** ბ----- ბ-----ე

**მოპასუხე** სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო  
**წარმომადგენელი** კ----- ი-----

**მესამე პირები** სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო  
(არ გამოცხადდა)

ა(ა)იპ „----- წ-- გ----- ღ----- ს-----  
ს----- ს-----“ (არ გამოცხადდა)

**1.სასარჩელო მოთხოვნა:**

**1.1.** ბათილად იქნას ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 16 იანვრის N27758 გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

**1.2.** ბათილად იქნას ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 21 ნოემბრის N882017986868-04 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

### 1.3. დაევალოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შეიტანოს ცვლილება

იჯარის უფლების რეგისტრაციის ამონაწერში და შეწყვეტილ იქნას ა(ა)იპ ,--  
----- წ-- გ----- ღ----- ს----- ს-----“-ის (ს/კ 4-----) იჯარის  
უფლება უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ.ფ----- რ----- N-, საკადასტრო  
კოდი 0-----.

## აღწერილობითი ნაწილი

### 2. მოსარჩელის პოზიცია:

2017 წლის 18 ოქტომბერს სსიპ ,----- კ----- კ----- მ-----მა“  
განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს  
იჯარის უფლების შეწყვეტის რეგისტრაციისათვის უძრავ ნივთზე,  
მდებარე: ქ. ფ----- რ----- N- (ნ---- ნ-----ის კ-----, (საკადასტრო  
კოდი: 0-----), რომელიც 2008 წლიდან კულტურული მემკვიდრეობის  
უძრავ ნივთს წარმოადგენს.

მარეგისტრირებელ ორგანოს განემარტა, რომ მოიჯარეს - ა(ა)იპ-----ს წ-- გ---  
----- ღ----- ს----- ს-----სა და მოიჯარეს - სსიპ ,----- კ----- კ---  
----- მ-----ს“ შორის 2015 წლის 11 ნოემბერს დადებული იჯარის  
ხელშეკრულების მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის „დ.ბ“ ქვეპუნქტით  
განსაზღვრული იყო ხელშეკრულების შეწყვეტის ერთ-ერთი პირობა, რომ  
მეიჯარეს უფლება ჰქონდა მოიჯარისათვის მოეთხოვა დაეტოვებინა  
იჯარით დაკავებული ფართი წერილობითი შეტყობინების მიღების  
შემთხვევაში, არაუგვიანეს 2 კვირისა, იჯარის ობიექტის, როგორც  
კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის სარეაბილიტაციო სამუშაოების  
დაწყების შემთხვევაში.

2016 წლის 04 მაისის შესაბამისი ნებართვის შესაბამისად, ნ---- ნ-----ის  
ძეგლზე დაიწყო სარეაბილიტაციო სამუშაოები.

იჯარის ობიექტის დატოვებისა და ხელშეკრულების შეწყვეტის  
წერილობითი მოთხოვნით მეიჯარემ 2016 წლის 2 ივლისს, პირველი  
სექტემბრისა და პირველ ნოემბერს წერილობით მიმართა მოიჯარეს.  
მოიჯარის მიერ დატოვებულ იქნა ფართი და შეწყდა საიჯარო ქირის  
გადახდა. იჯარის ობიექტი სარეაბილიტაციო სამუშაოების ფარგლებში  
დაექვემდებარა დემონტაჟს. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს  
მიერ არ იქნა აღნიშნული საკითხი შესწავლილი, არ მომხდარა მის მიერ  
წარმოდგენილი დოკუმენტაციის შესწავლა და მიღებული იქნა  
დაუსწრებელი გადაწყვეტილება, გარემოებათა გამოკვლევის მიზნით სსიპ  
,----- კ----- კ----- მ-----ის“ მიერ აღნიშნული გადაწყვეტილების  
გასაჩივრების შემდგომ, 2017 წლის 26 დეკემბერს გამართული ზეპირი  
მოსმენის სხდომაზე, არ იქნა მომჩივანი მხარის განმარტებები

გათვალისწინებული, მათ შორის დამატებითი მტკიცებულების წარმოდგენაზე გამოთქმული შუამდგომლობა, კერძოდ, გზავნილის ჩაბარების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარმოდგენის თაობაზე. სხდომის ამონაწერი არ შედგა, რითაც უშედეგოდ იქნა ჩატარებული ზეპირი განხილვა და საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობა არ შეიძინა.

### 3. მოპასუხის პოზიცია:

2017 წლის 18 ოქტომბერს სსიპ „----- კ----- კ----- მ-----ის“ დირექტორმა N882017986868 სარეგისტრაციო განცხადებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამეგრელოს რეგიონული ოფისის (შემდგომში რეგიონული ოფისი) მიმართა და უძრავ ნივთზე (ს/კ 0-----) რეგისტრირებული იჯარის უფლების შეწყვეტის რეგისტრაცია მოითხოვა.

2017 წლის 19 ოქტომბერს რეგიონულმა ოფისმა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ N882017986868-03 გადაწყვეტილება მიიღო იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციო განცხადებით მოთხოვნილი იჯარის უფლების შეწყვეტის რეგისტრაციისათვის საჭირო იყო მოიჯარის წარმომადგენლის სათანადო წესით შედგენილი და დამოწმებული თანხმობა რეგისტრირებული სარგებლობის გაუქმებასთან დაკავშირებით. 30 კალენდარული დღის გასვლის შემდეგ, 2017 წლის 21 ნოემბერს რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ N882017986868-04 გადაწყვეტილება, შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარმოდგენილობის გამო. N882017986868 სარეგისტრაციო განცხადებით დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებით დაინტერესებულ პირმა მარეგისტრირებელ ორგანოში წარადგინა მიმართვა სსიპ „----- კ----- კ----- მ-----ის“ დირექტორის N-0 (02.07.2016) წერილის ასლი ა(ა)იპ „----- წ-- გ----- ღ----- ს----- ს-----ის პრორექტორისადმი ზემოხსენებულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იჯარის შეწყვეტის თაობაზე, შპს ს----- --ის ამონაწერი სსიპ „----- კ----- კ----- მ-----ის“ გზავნილთან დაკავშირებით (რეესტრი N-431878), ამ სსიპ-ის დირექტორის 2016 წლის 01 ნოემბრის N69 წერილი (ასლი) ხსენებული ს-----ის რექტორისადმი საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტის თაობაზე. ამ გზავნილთან დაკავშირებით შეუძლებელია გზავნილის შინაარსის დადგენა, ასევე იმის დადგენა ჩაბარდა თუ არა ის ადრესატს.

ზეპირი მოსმენის სხდომა გაიმართა 2017 წლის 26 დეკემბერს, ხოლო გადაწყვეტილება მიღებული იქნა 2018 წლის 16 იანვარს, ამ პერიოდის განმავლობაში საჩივრის ავტორს ჰქონდა შესაძლებლობა, სააგენტოში წარედგინა მტკიცებულება მოიჯარისთვის შეტყობინების ჩაბარების შესახებ, რაც არ განუხორციელებია. ამდენად, სარჩელი უსაფუძვლოა და არ

უნდა დაკმაყოფილდეს.

2017 წლის 21 ნოემბერს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ N882017986868-04 გადაწყვეტილება, იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი - ინფორმაცია.

### **3. ფაქტობრივი გარემოებები**

#### **3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:**

**3.1.1.** უდავო ფაქტობრივი გარემოებები საქმეში არ მოიპოვება.

#### **3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები.**

**3.2.1.** ს----- კ-----, ძ-----ს მინისტრის 04.03.2008 წლის N3/37 ბრძანების „ქ. ფოთში არსებული კულტურული მემკვიდრეობის ობიექტებისათვის კ----- უძრავი ძეგლის სტატუსის მინიჭების შესახებ“ პირველი პუნქტის შესაბამისად, მიენიჭა კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლის სტატუსი ამ ბრძანების N1 დანართში მითითებული ობიექტების თანდართული (დანართი N2) სააღრიცხვო ბარათების შესაბამისად.

დანართი N1-ში N-3-ად მითითებულია 2-----ს ქ.N- (ქ. ფოთის ისტორიის მ-----ი).

**3.2.2.** უსასყიდლო უზუფრუქტის შესახებ 2008 წლის 16 დეკემბრის N-7 ხელშეკრულების შესაბამისად, სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-გურია-სვანეთის სამხარეო სამმართველოს უფროსის მოადგილის ი---- გ-----ს სახით (შემდგომში „მესაკუთრე“) და მეორეს მხრივ სსიპ „----- კ----- კ----- მ-----ი“, დირექტორის ვ----- გ-----ის სახით (შემდგომში „უზუფრუქტუარი“) სახელმწიფო აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-გურია-სვანეთის სამხარეო სამმართველოს 2007 წლის 15 თებერვლის N1-3/8, 2008 წლის 16 დეკემბრის N1-3/273 ბრძანებისა და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2008 წლის 08 სექტემბრის N15/2158/3-8 წერილის შესაბამისად გაფორმდა ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, „მესაკუთრე“ გადასცემს, ხოლო „უზუფრუქტუარს“ უსასყიდლოდ უზუფრუქტის ფორმით იღებს ქ. ფოთში, 2-----ს ქ. N-ში მდებარე შენობა-ნაგებობის დაშენების ფართი 5113.7 კვ.მ საბალანსო ღირებულებით 24176 ლარი და მასზე წილობრივად დამაგრებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის

819 კვ.მ. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან N040208244, ღირებულებით 61916.40 ლარი. იღებს ქ.ფოთში, რ-----ს ქ. N5-ში, მდებარე შენობა-ნაგებობას განაშენების ფართი 214.8 კვ.მ, საბალანსო ღირებულებით 13552 ლარი და მასზე წილობრივად დამაგრებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის 215 კვ.მ, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან N040208089 (ს/კ 0-----, ღირებულებით 16254 ლარი).

**3.2.3.** იჯარის 2015 წლის 11 ნოემბრის N16 ხელშეკრულების შესაბამისად, ერთის მხრივ, სსიპ „----- კ----- კ----- მ-----ს“ (შემდგომში „მეიჯარე“) და მეორეს მხრივ, ა(ა)იპ „----- წ-- გ----- ღ----- ს----- - ს-----ს“ (შემდგომში „მოიჯარე“), შორის დაიდო მეიჯარის სარგებლობაში არსებული არასაცხოვრებელი ფართის ნაწილის, მდებარე ქ. ფ----- რ----- N- (ნ-----ის კ-----, 1-ლი სართული მარჯვენა ფლიგელში განთავსებული ფართი, 64.09 კვ.მ, საკადასტრო კოდი: 0-----, რომელიც ქ. ფოთში არსებული კულტურული მემკვიდრეობის ობიექტებისათვის კულტურის უძრავი ძეგლის სტატუსის მინიჭების შესახებ“ საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის მინისტრის 2008 წლის 04 მარტის N3/37 ბრძანების შესაბამისად წარმოადგენს კულტურული მემკვიდრეობის უძრავ ძეგლს), შემდგომში იჯარის ობიექტი, იჯარის ხელშეკრულება, რომელშიც განსაზღვრულია მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები.

ამ ხელშეკრულების მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სსიპ „ს----- -----ინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს“ ვებ-გვერდზე 2015 წლის 21 აგვისტოდან 12:00-დან 20 სექტემბრის 12:00:25-მდე ჩატარებული ელექტრონული აუქციონში (განაცხადის N-411710Z24439215, აუქციონის N-4117, ლოტის N244392) გამარჯვებული მოიჯარეს, მეიჯარე სარგებლობის უფლებით იჯარის ფორმით, 2015 წლის 11 ნოემბრიდან 2020 წლის 11 ნოემბრის ჩათვლით, გადასცემს ხელშეკრულების მუხლი 1-ით განსაზღვრული იჯარის ობიექტს. ამავე ხელშეკრულების მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, იჯარის ობიექტის სარგებლობისათვის მოიჯარე უხდის მეიჯარეს საიჯარო ქირას, რომელიც ელექტრონულ აუქციონში ვაჭრობის შედეგად დაფიქსირებული საუკეთესო ფასის თანახმად შეადგენს თვეში 460 ლარს, მე-2 პუნქტში მითითებულია, რომ ქირა გადახდილი უნდა იქნეს ყოველთვიურად, საანგარიშო თვის დასრულებიდან არაუგვიანეს 10 საბანკო დღისა, ქირის გადახდის ვადის გადაცილება წარმოადგენს ხელშეკრულების უხეშ დარღვევას, მე-3 პუნქტში აღნიშნულია აუქციონში გამარჯვებული პირის გადახდილი გარანტია - 1020 ლარი ეთვლება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის გადახდაში. კერძოდ, წინასწარ გადახდი--- 20 თვისა და 21 კალენდარული დღის ქირა.

ხელშეკრულება ძალაში შედის 2015 წლის 11 ნოემბრიდან და მოქმედებს 2020 წლის 11 ნოემბრის ჩათვლით.

ხელშეკრულების მე-6 მუხლის მიხედვით, მეიჯარე ვალდებულია ხელშეკრულების გაფორმების დღეს გადასცეს მოიჯარეს იჯარის ობიექტი. მეიჯარეს უფლება აქვს, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით მოითხოვოს ხელშეკრულების შეწყვეტა და იჯარის ობიექტის დატოვება თუკი, იჯარის ობიექტის, როგორც კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის სარემონტო სამუშაოების დადგენილი წესით შეთანხმებული შესაბამისი პუნქტის საფუძველზე დაწყების და სხვა ობიექტური გარემოების დადგენის შემთხვევაში (სახელმწიფო ორგანოების სამართლებრივი აქტით განსაზღვრული აუცილებლობის შემთხვევაში) (2 კვირის ვადაში) („დ.ბ“ ქვეპუნქტი).

ხელშეკრულების მე-6 მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს საიჯარო ქირა ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადებში (მე-3 პუნქტის, „გ“ ქვეპუნქტით), საიჯარო ქირის გადაუხდელობის შემთხვევაში გადაიხადოს პირგასამტეხლო მიმდინარე პერიოდში გადასახდელი თანხის - 0.5% ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე (მე-3 პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტით).

**3.2.4.** 2015 წლის 16 ნოემბრის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, ქ. ფ----- რ----- N- (ს/კ 0-----), დაზუსტებული ფართობი - 267.00 კვ.მ, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი N1 განაშენიანების ფართი 213.9 კვ.მ. სარგებლობის გრაფაში მითითებულია: განცხადების სარეგისტრაციო ნომერი 882015644482 თარიღი: 11.11.2015, 13:01:54, მეიჯარე: სსიპ „----- კ----- კ----- მ-----ი“ 2-----; მეიჯარე: ა(ა)იპ „----- წ-- გ----- ღ----- ს----- ს-----“ 4-----. საგანი: 1-ლი სართული მარჯვენა ფლიგელში განთავსებული ფართი 64.09 კვ.მ, ვადა: 2020 წლის 11 ნოემბრის ჩათვლით.

იჯარის ხელშეკრულება N16, დამოწმების თარიღი 11.11.2015 წელი, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.

**3.2.5.** სსიპ „----- კ----- კ----- მ-----ის“ კორესპონდენციის ჟურნალის მიხედვით: - N-0, 02.07.2016 წელი, ა(ა)იპ „----- წ-- გ----- ღ----- ს----- ს-----ის“ პრორექტორის ბატონ გ---- ხ-----ს გაეგზავნა დოკუმენტი (მოკლე შინაარსი) - „ხელშეკრულების შესახებ“. სსიპ მ-----ისა და ფოთის წ-- გ----- ღ----- ს----- ს-----ს შორის, შეწყვეტის თაობაზე.“

- N66, 01.10.2016 წელი, ა(ა)იპ „----- წ-- გ----- ღ----- ს----- ს-----ის“ პრორექტორის ბატონ გ---- ხ-----ს გაეგზავნა დოკუმენტი იჯარის შეწყვეტის შესახებ, მიღება-ჩაბარების აქტი;

- N69, 01.11.2016 წელი, ა(ა)იპ „----- წ-- გ----- ღ----- ს----- ს-----ის“ რექტორს, ფ----- გ-----ს, გაეგზავნა

დოკუმენტი საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტის თაობაზე.

**3.2.6.** 2015-2016 წ. ხაზინიდან შემოსულობების მონაცემებით ა(ა)იპ „-----  
წ- გ----- ღ----- ს----- ს-----ს“ (ს/კ 4-----) 05.07.2016 წლის.  
მონაცემებით გადახდილი აქვთ საიჯარო თანხა 460 ლარი (ტრანზაქციის  
კოდი 70865, შემოსვლის სახე 7019, რაიონის კოდი 0865)

**3.2.7.** სსიპ „----- კ----- კ----- მ-----ის“ 2016 წლის 29 სექტემბრის  
N66 წერილით ა(ა)იპ „----- წ- გ----- ღ----- ს----- ს-----ის“  
პრორექტორს ბატონ გ---- ხ-----ს ეცნობა, რომ დაწყებულია ნ---- ნ-----ის  
კ-----ს სარეაბილიტაციო სამუშაოები (საფუძველი - ს-----  
-----ს გენ დირექტორის ნ----- ა-----ის  
04.05.2016 წ. N2 ბრძანება კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლზე  
სამუშაოების და კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლზე სამუშაოების  
სანებართვო მოწმობა N /09/12/104) (დანართი N1, გვ. 3).

2015 წლის 11 ნოემბრის N16 ხელშეკრულების მე-6 მუხლის პირველი  
პუნქტის „დ.ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, გეგზავნებათ იჯარის შეწყვეტის  
შესახებ შეთანხმებისა და მიღება-ჩაბარების აქტი (იხ. დანართი N2, N3).

წერილში მითითებულია: გთხოვთ, იჯარის შეწყვეტისათვის საბოლოო  
ანგარიშსწორების შედარების აქტის საფუძველზე (იხ. დანართი N4),  
რომლის მიხედვითაც 2015 წლის 11.11-დან 2016 წლის 31.05.-მდე  
გადასახდელი თანხა შეადგენს 3051 ლარს, გადახდი--- 2860 ლარი.  
დავალიანება შედარების აქტის საფუძველზე 191 ლარი.

**3.2.8.** ს-----ოსტის 2018 წლის 15 ივნისის წერილით, გზავნილი  
#C010001614278, გამგზავნი: სსიპ „----- კ----- კ----- მ-----ი“,  
გამგზავნის თარიღი: 01.10.2016 წ., 10:06 სთ, ადრესატი: ა(ა)იპ „----- წ- გ-----  
--- ღ----- ს----- ს-----ის“ პრორექტორი, ადრესატის მისამართი: ქ.  
ფ----- გ-----, ჩაბარდა ლოჯისტიკის მენეჯერს ბ---- შ-----ს (პ/ნ 4-----)  
01.10.2016 წ., 12:22:59 სთ.

**3.2.9.** სსიპ „----- კ----- კ----- მ-----ის“ დირექტორს ე-----ის 2016  
წლის 01 ნოემბრის N69 წერილში, რომლის ადრესატია ა(ა)იპ „----- წ- გ-----  
--- ღ----- ს----- ს-----ის“ რექტორი, მითითებულია, რომ 2015  
წლის 11 ნოემბერს სსიპ „----- კ----- კ----- მ-----სა და ა(ა)იპ „-----  
წ- გ----- ღ----- ს----- ს-----ს“ შორის დაიდო იჯარის  
ხელშეკრულება, რომლის საგანს წარმოადგენს ქ. ფ----- რ----- N-  
(ს/კ 0-----.) ნ---- ნ-----ის კ-----ს პირველი სართულის მარჯვენა  
ფლიგელში განთავსებული 64.09 კვ.მ ფართის უძრავი ქონება.  
ხელშეკრულების მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის „დ.ბ“ ქვეპუნქტის  
თანახმად, მეიჯარეს უფლება აქვს საქართველოს კანონმდებლობით  
დადგენილი წესით, მოითხოვოს ხელშეკრულების შეწყვეტა და იჯარის

ობიექტის დატოვება: „იჯარის ობიექტის, როგორც კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის სარემონტო სამუშაოების, დადგენილი წესით შეთანხმებული, შესაბამისი პუნქტის საფუძველზე დაწყების და სხვა ობიექტური გარემოების დადგენის შემთხვევაში (სახელმწიფო ორგანოების სამართლებრივი აქტით განსაზღვრული აუცილებლობის შემთხვევაში)(2 კვირის ვადაში)“. საგულისხმოა, რომ აღნიშნული პირობებით განსაზღვრული იყო ასევე სსიპ „ს-----ინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს“ ვებ-გვერდზე 2015 წლის 21 აგვისტოდან 12:00-დან 20 სექტემბერს 12:00:25-მდე ჩატარებულ ელექტრონულ აუქციონშიც.

წერილში მითითებულია, რომ ს-----  
-----ს 04.05.2016 წლის N2/110 ნებართვის საფუძველზე, მიმდინარე წელს დაიწყო ნ---- ნ-----ის კ-----ს სარეაბილიტაციო სამუშაოები. საპროექტო დოკუმენტაციის თანახმად, სარეაბილიტაციო სამუშაოების ფარგლებში იგეგმება ნ---- ნ-----ის კ-----ს იმ ნაწილის დემონტაჟი და რეაბილიტაცია, სადაც ამჟამად განთავსებულია საიჯარო ფართი, რის გამოც მხოლოდ საიჯარო ფართის გამოთავისუფლება იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის გარეშე შეუძლებელს ხდის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შესრულებას.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, წარმოიშვა ხელშეკრულების მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის „დ.ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული გარემოება.

შესაბამისად სარეაბილიტაციო სამუშაოების შეუფერხებლად განხორციელების მიზნით, სსიპ „----- კ----- კ----- მ-----მა“ 2016 წლის 02 ივლისის N40 და N66 29 სექტემბრის წერილებით, მოითხოვა საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტა და მოიჯარის მიერ იჯარის ობიექტის დატოვება. სამწუხაროდ, ა(ა)იპ „----- წ-- გ----- ღ----- ს----- ს-----ის“ მიერ აღნიშნული მოთხოვნა დღემდე არ იქნა შესრულებული.

წერილში აღნიშნულია, რომ განმეორებით იგზავნება შეტყობინება თხოვნით, რათა 20 სამუშაო დღის განმავლობაში - 2016 წლის 28 ნოემბრამდე ორმხრივი შეთანხმებით მოხდეს საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტა.

**3.2.10.** ს-----ოსტის 2018 წლის 15 იანვრის წერილის თანახმად, გზავნილი #C010001695586, გამგზავნი: სსიპ „----- კ----- კ----- მ-----ი“, გაგზავნის თარიღი: 02.11.2016 წ., 10:06 სთ, ადრესატი - ა(ა)იპ „----- წ-- გ----- ღ----- ს----- ს-----“, ქ. ფ----- გ-----, ჩაბარდა საქმეთა მმართველს ი--- ა----- (პ/ნ 4-----) 03.11.2016 წ., 15:09:27 სთ-ზე.

**3.2.11.** კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლზე სამუშაოების სანებართვო მოწმობის N 6/09/12/104, 04.05.2016 წ., შესაბამისად, სანებართვო ობიექტია - კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლი - ქ. ფ----- ნ----- ნ-----ის კ-----.

## სამოტივაციო ნაწილი :

### 4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

- სსიპ „----- კ----- კ----- მ-----ის“ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.
- ბათილად უნდა იქნას ცნობილი: სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 16 იანვრის N27758 გადაწყვეტილება, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 21 ნოემბრის N882017986868-04 გადაწყვეტილება, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.
- უნდა დაევალოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შეიტანოს ცვლილება იჯარის უფლების სარეგისტრაციო ამონაწერში და შეწყვეტილ იქნას ა(ა)იპ „----- წ-- გ----- ღ----- ს----- ს-----ის“ (ს/კ 4-----) იჯარის უფლება უძრავ ნივთზე მდებარე: ქ.ფ----- რ----- N-, საკადასტრო კოდი: 0-----.

### 5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუცია, ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენცია, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსები, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.

### 6. სამართლებრივი შეფასება

საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ყოველ ადამიანს უფლება აქვს თავის უფლებათა და თავისუფლებათა დასაცავად მიმართოს სასამართლოს. სასამართლო დაცვის უფლება თავად არის ადამიანის ერთ-ერთი დამოუკიდებელი უფლება, ამასთან, ადამიანის ყველა სხვა უფლებისა და თავისუფლების აუცილებელი გარანტია, დაცვის საშუალება.

სამართლიანი სასამართლოს უფლება, როგორც სამართლებრივი სახელმწიფოს პრინციპის განხორციელების ერთგვარი საზომი, გულისხმობს ყველა იმ სიკეთის სასამართლოში დაცვის შესაძლებლობას, რომელიც თავისი არსით უფლებას წარმოადგენს, ამიტომაც სამართლიანი სასამართლოს უფლება არის უმნიშვნელოვანესი მექანიზმი, რომელიც აწესრიგებს ინდივიდსა და სახელმწიფოს, ასევე, კერძო პირებს შორის არსებულ სადავო ურთიერთობებს, უზრუნველყოფს კონსტიტუციური

უფლებების ეფექტურ რეალიზაციას და იცავს დაცულ სფეროში გაუმართლებელი ჩარევისაგან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის თანახმად, 1. ხელშეკრულება დადებულია ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. 2. არსებითად ჩაითვლება ხელშეკრულების ის პირობები, რომლებზედაც ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნით მიღწეულ უნდა იქნეს შეთანხმება, ანდა რომლებიც ასეთად მიჩნეულია კანონის მიერ. 3. ხელშეკრულებით შეიძლება წარმოიშვას მომავალი ხელშეკრულების დადების ვალდებულება. ხელშეკრულებისათვის გათვალისწინებული ფორმა ვრცელდება ასევე წინარე ხელშეკრულებაზედაც.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 355-ე მუხლის მიხედვით, ხელშეკრულებიდან გასვლა ხდება ხელშეკრულების მეორე მხარისათვის შეტყობინებით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის შესაბამისად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ.

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით დგინდება, რომ ქალაქ ფოთში, შ----- რ-----ს N--ში მდებარე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი: 0-----) რეგისტრირებულია სახელმწიფოს საკუთრების უფლება. აღნიშნულ უძრავ ნივთზე, უსასყიდლო უზუფრუქტის შესახებ ხელშეკრულების (N-7, დამოწმების თარიღი: 16.12.2008 წელი) საფუძველზე, რეგისტრირებულია უზუფრუქტი (უზუფრუქტუარი - სსიპ „----- კ----- კ----- მ-----ი“ (საინდენტიფიკაციო ნომერი: 2-----).

დადგენი----- ის გარემოება, რომ სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზება, კერძოდ, ქალაქ ფოთში, შ----- რ-----ს N--ში მდებარე უძრავი ნივთის ( საკადასტრო კოდი: 0----- ) ნაწილის - I სართულის მარჯვენა ფლიგელში განთავსებული 64.09 კვ.მ-ის იჯარით გაცემა მოხდა ელექტრონული აუქციონის ფორმით. საიჯარო 64.09 კვ.მ-ზე, N16 იჯარის ხელშეკრულების (დამოწმების თარიღი: 11.11.2015 წელი, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო) საფუძველზე, რეგისტრირებულია იჯარა (მეიჯარე - სსიპ „----- კ----- კ----- მ-----ი“ (საინდენტიფიკაციო ნომერი: 2----- ), მოიჯარე - ა(ა)იპ „----- წ-- გ----- ღ----- ს----- ს-----“ (საინდენტიფიკაციო ნომერი 4-----). N16 იჯარის ხელშეკრულების (დამოწმების თარიღი: 11.11.2015 წელი, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო) მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტის „დ.ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, „ხელშეკრულება ძალაში შედის

2015 წლის 11 ნოემბრიდან და მოქმედებს 2020 წლის 11 ნოემბრის ჩათვლით“. N16 იჯარის ხელშეკრულების (დამოწმების თარიღი: 11.11.2015 წელი, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო) მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტის „დ.ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მეიჯარეს უფლება აქვს, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, მოითხოვოს ხელშეკრულების შეწყვეტა და იჯარის ობიექტის დატოვება იჯარის ობიექტის, როგორც კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის, სარემონტო სამუშაოების დადგენილი წესით შეთანხმებული შესაბამისი პროექტის საფუძველზე და სხვა ობიექტური გარემოების დადგომის შემთხვევაში (სახელმწიფო ორგანოების სამართლებრივი აქტის განსაზღვრული აუცილებლობის შემთხვევაში, ორი კვირის ვადაში). N16 იჯარის ხელშეკრულების მე-8 მუხლის თანახმად, ხელშეკრულებით დადგენილი საიჯარო ვადის გასვლის ან დადგენილი წესით მისი ვადამდე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში იჯარის ობიექტი უბრუნდება მეიჯარეს, შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე.

მოიჯარეს - ა(ა)იპ-----ს წ-- გ----- ღ----- ს----- ს-----სა და მოიჯარეს - სსიპ ,----- კ----- კ----- მ-----ს“ შორის 2015 წლის 11 ნოემბერს დაიდო იჯარის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის „ა.ბ“ ქვეპუნქტით განისაზღვრა ხელშეკრულების შეწყვეტის ერთ-ერთი პირობა, რომ მეიჯარეს უფლება ჰქონდა მოიჯარისათვის მოეთხოვა დაეტოვებინა იჯარით დაკავებული ფართი წერილობითი შეტყობინების მიღების შემთხვევაში, არაუგვიანეს 2 კვირისა, იჯარის ობიექტის, როგორც კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის სარეაბილიტაციო სამუშაოების დაწყების შემთხვევაში.

სსიპ ,----- კ----- კ----- მ-----ის“ კორესპონდენციის ჟურნალის მიხედვით: - N-0, 02.07.2016 წელი, ა(ა)იპ ,----- წ-- გ----- ღ----- ს----- ს-----ის“ პრორექტორის ბატონ გ--- ხ-----ს გაეგზავნა დოკუმენტი (მოკლე შინაარსი) - „ხელშეკრულების შესახებ“. სსიპ მ-----ისა და ფოთის წ-- გ----- ღ----- ს----- ს-----“-ს შორის, შეწყვეტის თაობაზე.“

- N66, 01.10.2016 წელი, ა(ა)იპ ,----- წ-- გ----- ღ----- ს----- ს-----“-ის პრორექტორს ბატონ გ--- ხ-----ს გაეგზავნა დოკუმენტი იჯარის შეწყვეტის შესახებ, მიღება-ჩაბარების აქტი;

- N69, 01.11.2016 წელი, ა(ა)იპ ,----- წ-- გ----- ღ----- ს----- ს-----“-ის რექტორს, ფ----- გ-----ს, გაეგზავნა დოკუმენტი საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტის თაობაზე.

2015-2016 წ. ხაზინიდან შემოსულობების მონაცემებით ა(ა)იპ ,----- წ-- გ----- ღ----- ს----- ს-----ს“ (ს/კ 4-----) 05.07.2016 წლის. მონაცემებით გადახდილი აქვთ საიჯარო თანხა 460 ლარი (ტრანზაქციის კოდი 70865, შემოსვლის სახე 7019, რაიონის კოდი 0865)

სსიპ „----- კ----- კ----- მ-----ის“ 2016 წლის 29 სექტემბრის N66 წერილით ა(ა)იპ „----- წ- გ----- ღ----- ს----- ს-----ის“ პრორექტორს ბატონ გ--- ხ-----ს ეცნობა, რომ დაწყებულია ნ--- ნ-----ის კ-----ს სარეაბილიტაციო სამუშაოები ( საფუძველი - ს-----ს გენ დირექტორის ნ----- ა-----ის 04.05.2016 წ. N2 ბრძანება კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლზე სამუშაოების და კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლზე სამუშაოების სანებართვო მოწმობა N /09/12/104) (დანართი N1, გვ. 3).

2015 წლის 11 ნოემბრის N16 ხელშეკრულების მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის „დ“, „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, გეგზავნებათ იჯარის შეწყვეტის შესახებ შეთანხმებისა და მიღება-ჩაბარების აქტი (იხ. დანართი N2, N3).

წერილში მითითებულია: გთხოვთ, იჯარის შეწყვეტისათვის საბოლოო ანგარიშსწორების შედარების აქტის საფუძველზე (იხ. დანართი N4), რომლის მიხედვითაც 2015 წლის 11.11-დან 2016 წლის 31.05.-მდე გადასახდელი თანხა შეადგენს 3051 ლარს, გადახდი--- 2860 ლარი. დავალიანება შედარების აქტის საფუძველზე 191 ლარი.

ს-----ოსტის 2018 წლის 15 ივნისის წერილით, გზავნილი #C010001614278, გამგზავნი: სსიპ „----- კ----- კ----- მ-----ი“, გაგზავნის თარიღი: 01.10.2016 წ., 10:06 სთ, ადრესატი: ა(ა)იპ „----- წ- გ----- ღ----- ს----- ს-----ის“ პრორექტორი, ადრესატის მისამართი: ქ. ფ----- გ-----, ჩაბარდა ლოჯისტიკის მენეჯერს ბ--- შ---ს (3/6 4-----) 01.10.2016 წ., 12:22:59 სთ.

სსიპ „----- კ----- კ----- მ-----ის“ დირექტორს ე-----ის 2016 წლის 01 ნოემბრის N69 წერილში, რომლის ადრესატია ა(ა)იპ „----- წ- გ----- ღ----- ს----- ს-----ის“ რექტორი, მითითებულია, რომ 2015 წლის 11 ნოემბერს სსიპ „----- კ----- კ----- მ-----სა და ა(ა)იპ „----- წ- გ----- ღ----- ს----- ს-----ს“ შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება, რომლის საგანს წარმოადგენს ქ. ფ----- რ----- N- ( ს/კ 0-----.) ნ-----ის კ-----ს პირველი სართულის მარჯვენა ფლიგელში განთავსებული 64.09 კვ.მ ფართის უძრავი ქონება. ხელშეკრულების მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის „დ.ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მეიჯარეს უფლება აქვს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, მოითხოვოს ხელშეკრულების შეწყვეტა და იჯარის ობიექტის დატოვება: „იჯარის ობიექტის, როგორც კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის სარემონტო სამუშაოების, დადგენილი წესით შეთანხმებული, შესაბამისი პუნქტის საფუძველზე დაწყების და სხვა ობიექტური გარემოების დადგენის შემთხვევაში (სახელმწიფო ორგანოების სამართლებრივი აქტით განსაზღვრული აუცილებლობის შემთხვევაში)(2 კვირის ვადაში)“. საგულისხმოა, რომ აღნიშნული პირობებით განსაზღვრული იყო ასევე სსიპ

„ს-----ინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს“ ვებ-გვერდზე 2015 წლის 21 აგვისტოდან 12:00-დან 20 სექტემბერს 12:00:25-მდე ჩატარებული ელექტრონული აუქციონშიც.

წერილში მითითებულია, რომ ს-----  
-----ს 04.05.2016 წლის N2/110 ნებართვის საფუძველზე, მიმდინარე წელს დაიწყო ნ--- ნ-----ის კ-----ს სარეაბილიტაციო სამუშაოები. საპროექტო დოკუმენტაციის თანახმად, სარეაბილიტაციო სამუშაოების ფარგლებში იგეგმება ნ--- ნ-----ის კ-----ს იმ ნაწილის დემონტაჟი და რეაბილიტაცია, სადაც ამჟამად განთავსებულია საიჯარო ფართი, რის გამოც მხოლოდ საიჯარო ფართის გამოთავისუფლება იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის გარეშე შეუძლებელს ხდის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შესრულებას.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, წარმოიშვა ხელშეკრულების მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის „დ.ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული გარემოება.

სარეაბილიტაციო სამუშაოების შეუფერხებლად განხორციელების მიზნით, სსიპ „----- კ----- კ----- მ-----მა“ 2016 წლის 02 ივლისის N40 და N66 29 სექტემბრის წერილებით, მოითხოვა საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტა და მოიჯარის მიერ იჯარის ობიექტის დატოვება. სამწუხაროდ, ა(ა)იპ „----- წ-- გ----- ღ----- ს----- ს-----ის“ მიერ აღნიშნული მოთხოვნა დღემდე არ იქნა შესრულებული.

წერილში ასევე აღნიშნულია, რომ განმეორებით იგზავნება შეტყობინება თხოვნით, რათა 20 სამუშაო დღის განმავლობაში - 2016 წლის 28 ნოემბრამდე ორმხრივი შეთანხმებით მოხდეს საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტა.

ს-----ოსტის 2018 წლის 15 იანვრის წერილის თანახმად, გზავნილი #C010001695586, გამგზავნი: სსიპ „----- კ----- კ----- მ-----ი“, გაგზავნის თარიღი: 02.11.2016 წ., 10:06 სთ, ადრესატი - ა(ა)იპ „----- წ-- გ----- ღ----- ს----- ს-----“, ქ. ფ----- გ-----, ჩაბარდა საქმეთა მმართველს ი--- ა----- (პ/ნ 4-----) 03.11.2016 წ., 15:09:27 სთ-ზე. ანუ ცხადია, რომ გზავნილის-წერილი ადრესატამდე მისული და ჩაბარებულია.

კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლზე სამუშაოების სანებართვო მოწმობის N 6/09/12/104, 04.05.2016 წ, შესაბამისად, სანებართვო ობიექტია - კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლი - ქ. ფ----- ნ----- ნ-----ის კ-----.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით. ამავსე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი

აქტი ან მისი ნაწილი პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის 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.

ზემოაღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული აქტი წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს.

გადაწყვეტილების კანონიერების შესამოწმებლად უნდა შემოწმდეს მისი დასაშვებობა, ფორმალური კანონიერება და მატერიალური კანონიერება.

ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი დასაშვებია თუ ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსი— გამოიყენოს ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობის სამართლებრივი ფორმა.

ადმინისტრაციული აქტის ფორმალური კანონიერება დაკავშირებულია ადმინისტრაციული აქტის გამოცემის პროცესთან და მოითხოვს, რომ ის გამოიცეს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ, მისი გამოცემისათვის კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დაცვით და შესაბამისი ფორმით.

ადმინისტრაციული აქტის მატერიალური კანონიერება დაკავშირებულია აქტის შინაარსთან და მოითხოვს, რომ ადმინისტრაციულ აქტში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამებოდეს მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდიოდეს ქვეყანაში მოქმედ საკანონმდებლო აქტებთან.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით სასამართლო მიიჩნევს, რომ სსიპ „----- კ----- კ----- მ-----ის“ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს. ბათილად უნდა იქნას ცნობილი: სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 16 იანვრის N27758 გადაწყვეტილება, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 21 ნოემბრის N882017986868-04 გადაწყვეტილება, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ. უნდა დაევალოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შეიტანოს ცვლილება იჯარის უფლების სარეგისტრაციო ამონაწერში და შეწყვეტილ იქნას ა(ა)იპ „----- წ- გ----- ღ----- ს----- ს-----ის“ (ს/კ 4-----) იჯარის უფლება უძრავ ნივთზე მდებარე: ქ.ფ----- რ----- — N-, საკადასტრო კოდი: 0-----.

## 7. საპროცესო ხარჯები

7.1. მხარეები გათავისუფლებულნი არიან სახ. ბაჟის გადახდისაგან.

### სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხსელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-9, მე-12, მუხლებით, საქართველოს სსკ-ის მე-8, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე მუხლებით

### გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. სსიპ „----- კ----- კ----- მ-----ის“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

2. ბათილად იქნას ცნობილი: - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 16 იანვრის N27758 გადაწყვეტილება, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ;

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 21 ნოემბრის N882017986868-04, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

3. დაევალოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შეიტანოს ცვლილება იჯარის უფლების სარეგისტრაციო ამონაწერში და შეწყვეტილ იქნას ა(ა)იპ „----- წ- გ----- ღ----- ს----- ს-----ის“ (ს/კ 4-----) იჯარის უფლება უძრავ ნივთზე მდებარე: ქ.ფ----- რ----- N-, საკადასტრო კოდი: 0-----.

4. მხარეები გათავისუფლებულნი არიან სახ. ბაჟის გადახდისაგან.

5. გადაწყვეტილება შეიძლება სააპელაციო წესით გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მისამართი: ქ.ქუთაისი, ნიუპორტის ქ.N32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარისათვის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, ფოთის საქალაქო სასამართლოს (ქ.ფოთი, დავით აღმაშენებლის ქ.N3) მეშვეობით.

**მოსამართლე**

**სიხარულიძე**

**თეიმურაზ**