



საქმე №3/7770-17

გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

28 სექტემბერი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ნანა დარასელია
სხდომის მდივანი ნუცა კაპანაძე

მოსარჩელე სს „რ-----ი“

წარმომადგენლები გ-----, ა-----ძე, მ-----

მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი თ-----ი

მესამე პირი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი ს-----ე

მესამე პირი შპს „მ-----ი“

წარმომადგენელი ზ-----

მესამე პირი ე-----ი

წარმომადგენელი მ-----

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების
ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
2017 წლის 09 აგვისტოს №8-----1-03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ
(უძრავი ქონების ს/კ 01.1-0-0--0--01.5--).

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017
წლის 09 აგვისტოს №8-----03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ
(უძრავი ქონების ს/კ 01.1-0-0--0--01.5--).

1.3. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 09 აგვისტოს №8-----03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ (უძრავი ქონების ს/კ 01.1-0-0--0--01.5--) (იხ. დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა 01.03.2018წ. სასამართლოს მოსამზადებელი სხდომის ოქმი).

2. მოპასუხის პოზიცია

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ არ არსებობს გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი, რის გამოც სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. მესამე პირის პოზიცია

3.1. მესამე პირის - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელი არ დაეთანხმა სარჩელს.

3.2. მესამე პირის - შპს „მ-----ის“ წარმომადგენელი დაეთანხმა სასარჩელო მოთხოვნას.

3.3. მესამე პირის - ე-----ის წარმომადგენელი დაეთანხმა სასარჩელო მოთხოვნას.

4. ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. 20-- წლის 15 ნოემბრის საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროსა (გამყიდველი) და ე-----ს (მყიდველი) შორის გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად, „გამყიდველი“ მინიჭებული უფლებამოსილების საფუძველზე გადასცემს, ხოლო „მყიდველი“ იღებს პირობადებულ საკუთრებაში ჰიდრომეტეოროლოგიის სახელმწიფო დეპარტამენტის ბალანსზე რიცხული შენობის არასაცხოვრებელი ფართი (105 კვ.მ) და მასზე დამაგრებულ მიწის ფართს, მდებარე ქ. თბილისში, ა-----ი №150.

საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 20-- წლის 30 ნოემბრის №911-ა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის თანახმად, ე-----ს საკუთრებაში გადაეცა ჰიდრომეტეოროლოგიის სახელმწიფო დეპარტამენტის ბალანსზე რიცხული შენობის არასაცხოვრებელი ფართი (105 კვ.მ) და მიწის ფართობი 32.6 კვ.მ.

20-- წლის 07 დეკემბრის ბინის/არასაცხოვრებელი ფართის სააღრიცხვო

ბარათით დასტურდება, რომ უძრავი ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ა-----
-- გ----. №150, წილობრივი მონაცემი - 105, სახელმწიფო ქონების მართვის
სამინისტროს 20-- წლის 30 ნოემბრის №911-ა საკუთრების უფლების
დამადასტურებელი მოწმობის საფუძველზე, დარეგისტრირდა ე-----ის
საკუთრების უფლება.

2004 წლის 16 იანვარს ე-----სა („გამყიდველი“) და კ-----ეს
(„მყიდველი“) შორის გაფორმებული №1-4-- ნასყიდობის ხელშეკრულების
თანახმად, „გამყიდველმა“ მიჰყიდა, ხოლო „მყიდველმა“ იყიდა უძრავი ქონება
მდებარე: ქ. თბილისი, ა-----ი №150, 105 კვ.მ.

2004 წლის 22 იანვრის ბინის/არასაცხოვრებელი ფართის სააღრიცხვო ბარათით
დასტურდება, რომ უძრავი ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ა----- გ----.
№150, წილობრივი მონაცემი - 105, 2004 წლის 16 იანვრის №1-4-- ნასყიდობის
ხელშეკრულების საფუძველზე დარეგისტრირდა კ-----ის საკუთრების
უფლება.

ნასყიდობის ხელშეკრულების გაუქმების შესახებ 2005 წლის 30 ივნისის №1-5---
სანოტარო აქტის თანახმად, გაუქმდა ე-----სა და კ-----ეს შორის
2004 წლის 16 იანვარს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ
ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ა-----ი №150, 105 კვ.მ.

2005 წლის 05 ივლისის ბინის/არასაცხოვრებელი ფართის სააღრიცხვო
ბარათით დასტურდება, რომ უძრავი ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ა-----
-- გ----. №150, წილობრივი მონაცემი - 105, სახელმწიფო ქონების მართვის
სამინისტროს 20-- წლის 30 ნოემბრის №911-ა საკუთრების უფლების
დამადასტურებელი მოწმობის საფუძველზე, დარეგისტრირდა ე-----ის
საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 20-- წლის 30
ნოემბრის №911-ა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა (ტ. I, ს.ფ. 91);
- 20-- წლის 15 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტ. I, ს.ფ. 92-96);
- 20-- წლის 07 დეკემბრის სააღრიცხვო ბარათი (ტ. I, ს.ფ. 99-100);
- 2004 წლის 16 იანვრის №1-4-- ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტ. I, ს.ფ. 114-119);
- 2004 წლის 22 იანვრის სააღრიცხვო ბარათი (ტ. I, ს.ფ. 123-124);
- 2005 წლის 30 ივნისის №1-5--- სანოტარო აქტი ნასყიდობის ხელშეკრულების
გაუქმების შესახებ (ტ. I, ს.ფ.129);
- 2005 წლის 05 ივლისის სააღრიცხვო ბარათი (ტ. I, ს.ფ. 143-145).

4.1.2. 2000 წლის 19 ოქტომბრის ბინის/არასაცხოვრებელი ფართის სააღრიცხვო
ბარათით დასტურდება, რომ უძრავი ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ა-----
-- გ----. №150, წილობრივი მონაცემი - 200, დარეგისტრირდა სახელმწიფოს

საკუთრების უფლება.

2011 წლის 21 ივლისს სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ №8----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და უძრავ ნივთის, მდებარე: ქ. თბილისი, ა----- გ----. №150 (შენობა-ნაგებობა 1,2, და 3-დან 200 კვ.მ.), თვითმმართველ ერთეულზე გადაცემა მოითხოვა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 21 ივლისის №8-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს №8----- განცხადება დაკმაყოფილდა. უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ა----- გ----. №150, 200 კვ.მ., ს/კ 01.1-0-0--0--.01.501 დარეგისტრირდა ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2000 წლის 19 ოქტომბრის ბინის/არასაცხოვრებელი ფართის სააღრიცხვო ბარათი (ტ. II, ს.ფ. 51-52);
- 2011 წლის 21 ივლისის №8----- განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია (ტ. II, ს.ფ. 62-67);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 21 ივლისის №8-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (ტ. II, ს.ფ. 68);
- 2011 წლის 21 ივლისის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. II, ს.ფ. 69-70).

4.1.3. 2011 წლის 27 ივლისს ააიპ „თბ-----მა“ №8----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ა----- გ----. №150, 200 კვ.მ., ს/კ 01.1-0-0--0--.01.501, ქ. თბილისის მთავრობის 2011 წლის 22 ივლისის დადგენილების საფუძველზე, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 27 ივლისის №8-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით ააიპ „თბ-----ის“ №8----- განცხადება დაკმაყოფილდა. უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ა----- გ----. №150, 200 კვ.მ., ს/კ 01.1-0-0--0--.01.501 დარეგისტრირდა ააიპ „თბ-----ის“ საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2011 წლის 27 ივლისის №8----- განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია (ტ. II, ს.ფ. 71-78);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 27 ივლისის №8-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (ტ. II, ს.ფ. 81);
- 2011 წლის 27 ივლისის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. II, ს.ფ. 82-83).

4.1.4. 2011 წლის 19 სექტემბერს ააიპ „თბ-----ს“ („გამყიდველი“) და სს „რ-----სა“ („მყიდველი“) შორის გაფორმებული უძრავი ქონების

განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, „გამყიდველმა“ „მყიდველს“ საკუთრებაში გადასცა ქ. თბილისი, ა----- გ----. №150-ში მდებარე შენობაში არსებული 200 კვ.მ. ფართი.

2011 წლის 19 სექტემბერს სს „რ-----მა“ №8----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ა----- გ----. №150, განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 23 სექტემბრის №8----- 03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით სს „რ-----ის“ განცხადება დაკმაყოფილდა. უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ა----- გ----. №150, ფართი - 200 კვ.მ., ს/კ 01.1-0-0--0--01.501 დარეგისტრირდა სს „რ-----ის“ საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2011 წლის 19 სექტემბრის უძრავი ქონების განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტ. II, ს.ფ. 87-93);
- 2011 წლის 19 სექტემბრის №8----- განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია (ტ. II, ს.ფ. 84-98);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 23 სექტემბრის №8----- ---03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (ტ. II, ს.ფ. 101);
- 2011 წლის 23 სექტემბრის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. II, ს.ფ. 102-103).

4.1.5. 2005 წლის 03 ივნისს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა (გამყიდველი) და ს.ს. „შ-----კს“ (მყიდველი) შორის გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად, „გამყიდველი“ მინიჭებული უფლებამოსილების საფუძველზე გადასცემს, ხოლო „მყიდველი“ იღებს პირობადებულ საკუთრებაში ქ. თბილისში, დ. ა----- გ----. №150-ში მდებარე შენობის I, II და III სართულებზე განთავსებულ 1179 კვ.მ. არასაცხოვრებელ ფართს და მასზე წილობრივად დამაგრებულ მიწის ნაკვეთს (თანდართული მიღება-ჩაბარების აქტის მიხედვით).

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2005 წლის 14 ივნისის №4--- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის თანახმად, ს.ს. „შ-----კს“ საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისში, დ. ა----- გ----. №150-ში მდებარე შენობის I, II და III სართულებზე განთავსებული 1179 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართი.

2005 წლის 17 ივნისის ბინის/არასაცხოვრებელი ფართის შესახებ ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დასტურდება, რომ უძრავი ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ა-----ი, №150 (ლიტ „ა“), სართული I - წილობრივი მონაცემი - 49,44; სართული II - წილობრივი მონაცემი 296,52; სართული III -

833,04 (ჯამში 1179 კვ.მ) ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2005 წლის 14 ივნისის №4--- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის საფუძველზე, დარეგისტრირდა ს.ს. „შ-----კის“ საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2003 წლის 21 აპრილის სააღრიცხვო ბარათი (ტ. I, ს.ფ. 171-172);
- საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2005 წლის 14 ივნისის №4--- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა (ტ. I, ს.ფ. 182);
- 2005 წლის 03 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტ. I, ს.ფ. 176-181);
- 2005 წლის 17 ივნისის სააღრიცხვო ბარათი (ტ. I, ს.ფ. 191-192).

4.1.6. 2005 წლის 10 ნოემბრის ბინის/არასაცხოვრებელი ფართის შესახებ ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დასტურდება, რომ უძრავი ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ა-----ი, №150 (ლიტ „ა“), ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2005 წლის 14 ივნისის №4--- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობისა და შპს „რ-----ის“ წესდების (რეგისტრირებული ქ. თბილისის საგადასახადო ინსპექციის მიერ, 2005 წლის 7 ნოემბერს. რეგისტრაციის №1-----276/0----შპს) საფუძველზე, დარეგისტრირდა ს.ს. „შ-----კის“ (სართული II - წილობრივი მონაცემი 44,16 კვ.მ.; სართული III - წილობრივი მონაცემი 379,18 კვ.მ.) და შპს „რ-----ის“ (სართული I - წილობრივი მონაცემი 49,44კვ.მ.; სართული II - წილობრივი მონაცემი 252,36 კვ.მ.; სართული III - წილობრივი მონაცემი 453,86 კვ.მ.) თანასაკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2005 წლის 10 ნოემბრის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. I, ს.ფ. 237-238);
- შპს „რ-----ის“ წესდება (რეგისტრირებული ქ. თბილისის საგადასახადო ინსპექციის მიერ, 2005 წლის 7 ნოემბერს, რეგისტრაციის №1-----276/0----შპს) (ტ. I, ს.ფ. 201-210).

4.1.7. საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 1997 წლის 31 დეკემბრის №597 საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის თანახმად, სს „ბ-----ს“ საკუთრებაში გადაეცა ჰიდრომეტეოროლოგიის დეპარტამენტის ბალანსზე რიცხული ფართი, მდებარე ქ. თბილისში, ა----- გ----. №150-ში, 427 კვ.მ..

2002 წლის 11 ნოემბრის ბინის/არასაცხოვრებელი ფართის სააღრიცხვო ბარათით დასტურდება, რომ უძრავი ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ა----- -- გ----. №150, წილობრივი მონაცემი - 649, საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 1997 წლის 31 დეკემბრის №597 საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის, ქ. თბილისის დიდუბის რ-ნის გამგეობის 1998 წლის 29 მაისის №5/3-49 გადაწყვეტილების, ქ. თბილისის ტექ. აღრიცხვის სამსახურის მიერ 1999 წლის 27 იანვარს გაცემული საინვენტარიზაციო გეგმის

და ქ. თბილისის ტექ. აღრიცხვის სამსახურის მიერ 2002 წლის 8 ნოემბერს გაცემული №4859 ცნობა-დახასიათების საფუძველზე, დარეგისტრირდა სს „ბ-----ის“ საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 1997 წლის 31 დეკემბრის №597 საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა (ტ. II, ს.ფ. 115-116);
- 2002 წლის 11 ნოემბრის სააღრიცხვო ბარათი (ტ. II, ს.ფ. 144-145).

4.1.8. 2004 წლის 10 ნოემბერს სს „შ-----კმა“, როგორც სს „ბ-----ის“ უფლებამონაცვლემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის სამსახურს და სააქციო საზოგადოების რეესტრი №2/5-28 საფუძველზე, რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების განხორციელება მოითხოვა.

2004 წლის 10 ნოემბრის ბინის/არასაცხოვრებელი ფართის სააღრიცხვო ბარათით დასტურდება, რომ უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, ა----- გ----. №150, წილობრივი მონაცემი - 649, მესაკუთრედ ნაცვლად სს „ბ-----ისა“ მიეთითა მისი უფლებამონაცვლე სს „შ-----კი“.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2004 წლის 10 ნოემბრის განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია (ტ. II, ს.ფ. 146-155);
- 2004 წლის 10 ნოემბრის სააღრიცხვო ბარათი (ტ. II, ს.ფ. 156-157).

4.1.9. საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს საგადასახადო დეპარტამენტის მსხვილ გადამხდელთა საგადასახადო ინსპექციის 2006 წლის 02 აგვისტოს №19 ბრძანების საფუძველზე, შეიცვალა სს „შ-----კის“ საფირმო სახელწოდება და ნაცვლად „შ-----კისა“ ეწოდა სს „ა-----ი“.

2006 წლის 20 დეკემბრის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დასტურდება, რომ უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ა----- გ----. №150, ფართი 649 კვ.მ., სართული 1-2, მესაკუთრედ „შ-----კის“ ნაცვლად მიეთითა სს „ა-----ი“.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს საგადასახადო დეპარტამენტის მსხვილ გადამხდელთა საგადასახადო ინსპექციის 2006 წლის 02 აგვისტოს №19 ბრძანება (ტ. II, ს.ფ.162);
- სამეწარმეო რეესტრის ამონაწერი სს „ა-----ის“ შესახებ (ტ. II, ს.ფ. 163);
- 2006 წლის 20 დეკემბრის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (ტ. II, ს.ფ. 169-170).

4.1.10. სს „ა-----სა“ და შპს „მ-----ს“ შორის გაფორმებული 2007 წლის 02 თებერვალს გადახდის განვადებით უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების და ამავე ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანის შესახებ 2007 წლის 19 აპრილის №1-4--- სანოტარო აქტის საფუძველზე, უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ა----- გ----. №150, ფართი 649 კვ.მ., ს/კ 01/1-/0-/01/0--/01/501 დარეგისტრირდა სს „ა-----ისა“ – ფართი 540.4კვ.მ. და შპს „მ-----ის“ - ფართი 10-.6 კვ.მ. თანასაკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2007 წლის 02 თებერვლის გადახდის განვადებით უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტ. II, ს.ფ. 194-203);
- 2007 წლის 19 აპრილის №1-4--- სანოტარო აქტი (ტ. II, ს.ფ. 216-221);
- 2007 წლის 25 სექტემბრის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. II, ს.ფ. 233-234).

4.1.11. 2007 წლის 25 სექტემბერს სს „ა-----ისა“ და შპს „მ-----ს“ შორის გაფორმებული უძრავი ქონების გამიჯვნის ხელშეკრულებისა და შესაბამისი აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, უძრავ ქონებაზე: ქ. თბილისი, ა----- გ----. №150, ფართი - 10-.00 კვ.მ., ს/კ 01/1-/0-/01/0--/01/5-- დარეგისტრირდა შპს „მ-----ის“, ხოლო უძრავ ქონებაზე: ქ. თბილისი, ა----- გ----. №150, ფართი - 541 კვ.მ. ს/კ 01/1-/0-/01/0--/01/520 დარეგისტრირდა სს „ა-----ის“ საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2007 წლის 25 სექტემბრის უძრავი ქონების გამიჯვნის ხელშეკრულება (ტ. II, ს.ფ. 235-236);
- აზომვითი ნახაზი (ტ. II, ს.ფ. 244-247);
- 2007 წლის 28 სექტემბრის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. II, ს.ფ. 248-249);
- 2007 წლის 28 სექტემბრის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. II, ს.ფ. 271-272).

4.1.12. 2010 წლის 25 თებერვალს სს „ა-----სა“ (გამყიდველი) და შპს „რ-----ს“ შორის (მყიდველი) შორის გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად, „გამყიდველმა“ მიჰყიდა უძრავი ქონება, ხოლო „მყიდველმა“ იყიდა 296,52 კვ.მ - დან სს „ა-----ის“ კუთვნილი 44.16 კვ.მ, სართული - 2, 833.04 კვ.მ-დან სს „ა-----ის“ კუთვნილი 379.18 კვ.მ, სართული - 3, მდებარე ქ. თბილისი, დავით ა-----ი №150 და „ა-----ის“ კუთვნილი 541.00 კვ.მ. ფართი, მდებარე დ. ა----- 150, სართული 1-2.

2010 წლის 01 მარტის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დასტურდება, რომ უძრავი ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ა-----ი, №150, ფართი:

სართული 1, ლიტ. „ა“ – 49.44 კვ.მ.; სართული 2 – 296.52 კვ.მ.; სართული 3 – 833.04 კვ.მ., საკადასტრო კოდი - 01.1-0-0--0--01.5-- მესაკუთრეს წარმოდგენს სს „რ-----ი“. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია: 1. საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს საგადასახდო დეპარტამენტის ქ. თბილისის საგადასახდო ინსპექციის 2007 წლის 1- თებერვლის №9---/002-276/0-- ბრძანება; 2. 2010 წლის 25 თებერვლის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება №10--69726; 3. საქართველოს კანონი „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ (მუხლი 27); 4. შპს „რ-----ის“ წესდება, რეგისტრირებული ქ. თბილისის საგადასახდო ინსპექციის მიერ 2005 წლის 7 ნოემბერს, რეგისტრაციის №1-----276/0----შპს.

2010 წლის 25 თებერვალს შპს „რ-----მა“ №8----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და 2010 წლის 25 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ა-----ი, №150 საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 26 თებერვლის №8----- 03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით სს „რ-----ის“ განცხადება დაკმაყოფილდა. უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ა-----ი №150, ფართი - 541 კვ.მ., სართული 1-2, ს/კ 01.1-0-0--0--01.504 დარეგისტრირდა შპს „რ-----ის“ საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2010 წლის 01 მარტის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (ტ. II, ს.ფ. 20-21);
- 2009 წლის 25 მაისის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. II, ს.ფ. 25-26);
- შპს „რ-----ის“ წესდება, რეგისტრირებული ქ. თბილისის საგადასახდო ინსპექციის მიერ 2005 წლის 7 ნოემბერს, რეგისტრაციის №1-----276/0----შპს (ტ. I, ს.ფ. 201-205);
- საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს საგადასახდო დეპარტამენტის ქ. თბილისის საგადასახდო ინსპექციის 2007 წლის 1- თებერვლის №9---/002-276/0-- ბრძანება (ტ. I, ს.ფ. 241-242);
- 2010 წლის 25 თებერვლის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება №10--69726 (ტ. II, ს.ფ. 3-8);
- 2010 წლის 25 თებერვლის №8----- განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია (ტ. II, ს.ფ. 243-286);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 26 თებერვლის №8----- ---03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (ტ. II, ს.ფ. 287);
- 2010 წლის 26 თებერვლის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. II, ს.ფ. 288-289).

4.1.1.- 2016 წლის 28 ივლისს სს „რ-----მა“ №8----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და უძრავი ნივთის (ს/კ 01.1-0-0--0--

.01.504) დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 30 ივლისის №8-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით სს „რ-----ის“ მოთხოვნა დაკმაყოფილდა. უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ა-----ი №150, ფართი - 15.63 კვ.მ., სართული 1, შენობა №1, ს/კ 01.1-0-0--0--.01.506 და ამავე მისამართზე მდებარე უძრავ ქონებაზე, ფართი 525.37 კვ.მ., ს/კ 01.1-0-0--0--.01.5-- დარეგისტრირდა სს „რ-----ის“ საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2016 წლის 28 ივლისის №8----- განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია (ტ. II, ს.ფ. 290-296);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 30 ივლისის №8-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (ტ. II, ს.ფ. 299)
- 2016 წლის 30 ივლისის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. II, ს.ფ. 300-301);
- 2016 წლის 30 ივლისის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. II, ს.ფ. 302-303).

4.1.14. 2006 წლის 27 მარტის ბინის/არასაცხოვრებელი ფართის შესახებ ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დასტურდება, რომ უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ა-----ი №150, სართული I, წილობრივი მონაცემი - 267.68, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2006 წლის 15 მარტის №16/1-- წერილის საფუძველზე, აღირიცხა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2006 წლის 15 მარტის №16/1-- წერილი (ტ. II, ს.ფ. 329);
- 2006 წლის 27 მარტის სააღრიცხვო ბარათი (ტ. II, ს.ფ. 341-342).

4.1.15. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 200- წლის 25 თებერვლის საკუთრების უფლების დამადასტურებელი №54--- მოწმობის თანახმად, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 200- წლის 20 თებერვლის №1-1/222 ბრძანების საფუძველზე, ზ-----ას საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისში, ა----- გ----. №150-ში მდებარე 267,68 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი - 276.68 კვ.მ..

200- წლის 07 მარტს ზ-----ამ №8----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ა----- გ----. №150, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 200- წლის 11 მარტის №8-----12 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით ზ-----ას განცხადება დაკმაყოფილდა. უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ა----- გ----. №150, არასაცხოვრებელი ფართი - 267.68 კვ.მ., სართული 1, ს/კ 01.1-.0-.0--.01.5-- დარეგისტრირდა ზ-----ას საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 200- წლის 25 თებერვლის საკუთრების უფლების დამადასტურებელი №54--- მოწმობა (ტ. II, ს.ფ. 365);
- საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 200- წლის 20 თებერვლის №1-1/222 ბრძანება (ტ. II, ს.ფ. 366);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 200- წლის 11 მარტის №8-----12 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (ტ. II, ს.ფ. 371);
- 200- წლის 11 მარტის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. II, ს.ფ. 372-373).

4.1.16. 200- წლის 28 მარტს ზ-----ასა („გამყიდველი“) და სს „რ-----ს“ („მყიდველი“) შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, გამყიდველმა გაჰყიდა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება - არასაცხოვრებელი ფართი, მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, დავით ა-----ი №150, ფართი - 267.68 კვ.მ., ხოლო მყიდველმა იყიდა ეს ქონება.

200- წლის 28 მარტს სს „რ-----მა“ №8----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 200- წლის 03 აპრილის №8-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით სს „რ-----ის“ განცხადება დაკმაყოფილდა. უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, დავით ა-----ი №150, სართული 1, ფართი - 267.68 კვ.მ., ს/კ 01.1-.0-.0--.01.5-- დარეგისტრირდა სს „რ-----ის“ საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 200- წლის 28 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტ. II, ს.ფ. 377-379);
- 200- წლის 28 მარტის №8----- განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია (ტ. II, ს.ფ. 374-406);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 200- წლის 03 აპრილის №8-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (ტ. II, ს.ფ. 407);
- 200- წლის 03 აპრილის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. II, ს.ფ. 40--409).

4.1.17. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2012 წლის 27 თებერვალს გაცემული ცნობა დახასიათების თანახმად, ქ. თბილისში, დ. ა-----ი

№150-ში მდებარე სამ სართულიანი არასაცხოვრებელი ფართის - ლიტერ „ა“-ს საერთო ფართი შეადგენდა 2270.00 კვ.მ.-ს, სარდაფის ფართი - 28.00 კვ.მ.-ს, ხოლო ორ სართულიანი - ლიტერ „ა“-ს საერთო ფართი შეადგენდა 160 კვ.მ.-ს. ამავე დოკუმენტში ფართის გასხვისების შედეგად ფართის დარჩენილი ნაწილის მესაკუთრედ მითითებულია სახელმწიფოს საკუთრება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 27 თებერვლის ცნობა-დახასიათება (ტ. I, ს.ფ. 20-22).

4.1.18. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 04 აგვისტოს №1/1-19-- ბრძანებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის და „სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს დებულების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 17 სექტემბრის №391 დადგენილებით დამტკიცებული დებულების მე-5 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით შესაბამისად, დადგინდა: „უძრავ ქონებაზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციისათვის მიემართოს სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს (შემდგომში „საჯარო რეესტრი“) განახორციელოს დანართ №1 მითითებულ უძრავ ნივთებზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 04 აგვისტოს №1/1-19-- ბრძანება და დანართი №1(ტ. II, ს.ფ. 412-41-).

4.1.19. 2017 წლის 07 აგვისტოს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტომ №8-----, №8-----1 და №8----- განცხადებებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და უძრავი ნივთზე, მდებარე: ქალაქი თბილისი, დავით ა-----ი, №150, სარდაფი - 76.88 კვ.მ., 89.36 კვ.მ., 26.72 კვ.მ., სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. აღნიშნული განცხადებით მარეგისტრირებელ ორგანოს წარედგინა: 1. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 04 აგვისტოს №1/1-19-- ბრძანება და შიდა აზომვითი ნახაზი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 07 აგვისტოს №8----- განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია (ტ. II, ს.ფ. 410-416);
- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 07 აგვისტოს №8-----1 განცხადება (ტ. II, ს.ფ. 420-422);
- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 07 აგვისტოს №8----- განცხადება (ტ. II, ს.ფ. 426-428);

4.1.20. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 09 აგვისტოს №8-----
-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით სსიპ სახელმწიფო ქონების
ეროვნული სააგენტოს მოთხოვნა დაკმაყოფილდა. უძრავ ნივთზე, მდებარე:
ქალაქი თბილისი, დავით ა-----ი, №150, სარდაფი - 76.88 კვ.მ.,
საკადასტრო კოდი - 01.1-.0-.0--.0--.01.5-- დარეგისტრირდა სახელმწიფოს
საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 09 აგვისტოს №8-----
-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (ტ.II, ს.ფ. 417);
- 2017 წლის 09 აგვისტოს ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ.II, ს.ფ. 418-
419).

4.1.21. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 09 აგვისტოს №8-----
----1-03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით სსიპ სახელმწიფო ქონების
ეროვნული სააგენტოს მოთხოვნა დაკმაყოფილდა. უძრავ ნივთზე, მდებარე:
ქალაქი თბილისი, დავით ა-----ი, №150, სარდაფი - 89.36 კვ.მ.,
საკადასტრო კოდი - 01.1-.0-.0--.0--.01.5-- დარეგისტრირდა სახელმწიფოს
საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 09 აგვისტოს №8-----1-
03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (ტ.II, ს.ფ. 423);
- 2017 წლის 09 აგვისტოს ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ.II, ს.ფ. 424-425).

4.1.22. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 09 აგვისტოს №8-----
-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით სსიპ სახელმწიფო ქონების
ეროვნული სააგენტოს მოთხოვნა დაკმაყოფილდა. უძრავ ნივთზე, მდებარე:
ქალაქი თბილისი, დავით ა-----ი, №150, სარდაფი - 26.72 კვ.მ.,
საკადასტრო კოდი - 01.1-.0-.0--.0--.01.5-- დარეგისტრირდა სახელმწიფოს
საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 09 აგვისტოს №8-----
-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (ტ.II, ს.ფ. 429);
- 2017 წლის 09 აგვისტოს ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ.II, ს.ფ. 430-
431).

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სს „რ-----ის“ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი.

7. სამართლებრივი შეფასება

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ პუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური 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.

აღნიშნული ნორმის დეფინიციის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული დოკუმენტის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად მიჩნევისათვის აუცილებელია, რომ იგი ფორმალურ-მატერიალური თვალსაზრისით აკმაყოფილებდეს აღნიშნულ იმპერატიულ-ნორმატიულ მოთხოვნებს და შეიცავდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ყველა ელემენტს, კერძოდ: სადავო ურთიერთობის ერთ-ერთი მხარე უნდა იყოს ადმინისტრაციული ორგანო, სადავო სამართლებრივი ურთიერთობა უნდა გამომდინარეობდეს ადმინისტრაციული სამართლის კანონმდებლობიდან და ადმინისტრაციული ორგანოს ღონისძიება მიმართული უნდა იყოს კონკრეტული შემთხვევის მოწესრიგებისა და არსებული სამართლებრივი მდგომარეობის შეცვლისაკენ. შესაბამისად, იგი უნდა აწესებდეს, ცვლიდეს, წყვეტდეს ან ადასტურებდეს პირის სამართლებრივ მდგომარეობას.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 09 აგვისტოს №8-----1-03, №8-----03 და №8-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის, საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონისა და სხვა საკანონმდებლო თუ კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

7.2 სასამართლო განმარტავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომ – სააგენტო) უფლება-მოვალეობებს.

ამავე კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე მუხლის მეორე პუნქტის თანახმად კი, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე კანონის მე-9 მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2017 წლის 07 აგვისტოს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტომ №8-----, №8-----1 და №8----- განცხადებებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და უძრავი ნივთზე, მდებარე: ქალაქი თბილისი, დავით ა-----ი, №150, სარდაფი - 76.88 კვ.მ., 89.36 კვ.მ., 26.72 კვ.მ., სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. აღნიშნული განცხადებით მარეგისტრირებელ ორგანოს წარედგინა: 1. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 04 აგვისტოს №1/1-19-- ბრძანება და შიდა აზომვითი ნახაზი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 09 აგვისტოს №8-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მოთხოვნა დაკმაყოფილდა. უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქალაქი თბილისი, დავით ა-----ი, №150, სარდაფი - 76.88 კვ.მ.,

საკადასტრო კოდი - 01.1-.0-.0--.0--.01.5-- დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 09 აგვისტოს №8-----1-03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მოთხოვნა დაკმაყოფილდა. უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქალაქი თბილისი, დავით ა-----ი, №150, სარდაფი - 89.36 კვ.მ., საკადასტრო კოდი - 01.1-.0-.0--.0--.01.5-- დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 09 აგვისტოს №8-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მოთხოვნა დაკმაყოფილდა. უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქალაქი თბილისი, დავით ა-----ი, №150, სარდაფი - 26.72 კვ.მ., საკადასტრო კოდი - 01.1-.0-.0--.0--.01.5-- დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება.

მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ზემოაღნიშნული სადავო გადაწყვეტილებებით კანონშეუსაბამოდ განახორციელა სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ვინაიდან არ არსებობს სახელმწიფოს საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი და აღნიშნული სარდაფები წარმოადგენდა თანამესაკუთრეთა საერთო ქონებას.

7.3. სასამართლო მიუთითებს, რომ უძრავ ქონებაზე როგორც რეგისტრაცია, ასევე მათში ცვლილება, წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. „ლ“ პუნქტის თანახმად კი, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

ამავე კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტით დადგენილია, რომ მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა

და უსაფრთხოებაზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო განმარტავს, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოს შეფასების საგანს უდავოდ წარმოადგენს საკითხი - არის თუ არა დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი, ასევე მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული სარეგისტრაციო დოკუმენტი ამ კანონით განსაზღვრული შესაბამისი რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების უშუალოდ წარმოშობის საფუძველი. ამასთან, კანონი არ განსაზღვრავს სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაციის კონკრეტულ ჩამონათვალს, შესაბამისად, „რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები“, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, თავისი შინაარსის გათვალისწინებით უნდა უქმნიდეს ადმინისტრაციულ ორგანოს შესაბამისი რეგისტრაციის განხორციელების წინაპირობის არსებობის შესახებ დასკვნის გაკეთების შესაძლებლობას.

განსახილველ შემთხვევაში, როგორც საქმეში არსებული ცნობა-დახასიათებით (27.02.2012წ. №TT2012011694) ირკვევა, ქ. თბილისში, დავით ა-----ი №150-ში მდებარე ფართის ნაწილი გასხვისებულია, ხოლო ფართის დარჩენილ ნაწილზე რეგისტრირებულია სახელმწიფოს საკუთრების უფლება. ამდენად, მითითებული ცნობა-დახასიათებით ცალსახად დგინდება, რომ გარდა გასხვისებული ფართისა, ფართის დარჩენილი ნაწილი სრულად წარმოადგენდა სახელმწიფოს საკუთრებას. ამასთან, ზემოაღნიშნულ სადავო საკითხთან დაკავშირებით სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ წარმოდგენილ უძრავი ქონების სართულებრივ გეგმაზე (იხ. ტ. III, ს.ფ. 166-197), რომლითაც დასტურდება, რომ ლიტერ „ა“-ში არსებული სარდაფის ფართის ოდენობა სრულად არ იქნა ასახული ცნობა-დახასიათებაში და ფაქტობრივად დამატებით არსებობდა სარდაფის აღურიცხველი ფართი. აღსანიშნავია ის გარემოებაც, რომ როგორც საქმეში არსებული საკუთრების უფლების წარმოშობის დამადასტურებელი დოკუმენტაციით ირკვევა, სს „რ-----ს“, შპს „მ-----ის“ და ე-----ს ლიტერ „ა“-ში მდებარე სარდაფზე საკუთრების უფლება არ გადასცემიათ, რასაც მოსარჩელე მხარეც არ ხდის სადავოდ.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, იმ პირობებში, როდესაც ქ. თბილისში, დავით ა-----ი №150-ში მდებარე ფართის გაუსხვისებელი ნაწილი სრულად წარმოადგენდა სახელმწიფოს საკუთრებას და ამასთან ფაქტობრივად არსებობდა სარდაფის დამატებითი ფართი, რომელიც არ გასხვისებულა, სასამართლო მიიჩნევს, რომ აღნიშნული წარმოშობდა სადავო ფართზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლებას და მოსარჩელე მხარის მითითება საერთო ქონებაზე სასამართლოს მიერ ვერ იქნება გაზიარებული. ამასთან, აღსანიშნავია, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოში 2017 წლის 7 აგვისტოს სარეგისტრაციო განცხადებებით წარდგენილი სსიპ სახელმწიფო ქონების

ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 04 აგვისტოს №1/1-19-- ბრძანება ძალაშია და კანონით დადაგენილი წესით არ გაუქმებულია.

რაც შეეხება მოსარჩელის მითითებას თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2009 წლის 07 აგვისტოს №5/10-6-1 „უძრავ ძეგლზე სამუშაოების სანებართვო მოწმობაზე“ (იხ. ტ. I, ს.ფ. 34), სასამართლო მოიხმობს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 19 ოქტომბრის №ბს-360-357(2კ-17) გადაწყვეტილებას, რომლითაც საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ „მოქმედი კანონმდებლობა ერთმანეთისაგან მიჯნავს არქიტექტურულ ქალაქთმშენებლობის პროცესებსა და უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობასთან დაკავშირებულ უფლებამოსილებებს და განსაზღვრავს ამ უფლებამოსილებათა განმახორციელებელ განსახვავებულ ორგანოებს. კერძოდ, საჯარო რეესტრი განიხილება, როგორც საკუთრების უფლების მარეგისტრირებელ ორგანოდ, ხოლო სამშენებლო სამუშაოებისთვის კანონიერის სტატუსის მინიჭების სამართლებრივი საფუძველი შეიძლება იყოს მხოლოდ არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული მშენებლობის ნებართვა ან ლეგალიზების აქტი.“

სასამართლო, ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, მიუთითებს, რომ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვა შეეხება უძრავი ძეგლის ცვლილებას (სართულის დაშენება) უძრავ ძეგლზე სამუშაოების განხორციელების თაობაზე, არ შეიძლება განხილულ იქნეს სადავო ფართზე (სარდაფზე) საკუთრების უფლების წარმოშობის დამადასტურებელ დოკუმენტად.

მოსარჩელე ასევე მიუთითებს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 200- წლის 06 აგვისტოს №15/3567/6-9 წერილზე (იხ. ტ. I, ს.ფ. 47). სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს აღნიშნული წერილის შინაარსზე, რომლითაც ირკვევა, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრომ თანხმობა განაცხადა დ. ა----- გ----. №150-ში მდებარე შენობის რესტავრაცია-რეკონსტრუქციასა და მსუბუქი ტიპის მინა ბეტონის მოცულობის დაშენებაზე მხოლოდ იმ პირობით, რომ აღნიშნულის შედეგად სახელმწიფოს საკუთრებაში გადაეცემოდა არასაცხოვრებელი ფართის ის რაოდენობა, რომლითაც არ შეიცვლებოდა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ არასაცხოვრებელ ფართზე წილობრივად დამაგრებული მიწის ნაკვეთის ფართის ოდენობა. ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ აღნიშნული ასევე ვერ იქნება მიჩნეული სადავო ფართზე (სარდაფზე) მოსარჩელის საკუთრების უფლების დამადასტურებელ გარემოებად.

სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი

მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. აღნიშნული ნორმის შინაარსი გულისხმობს იმას, რომ მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ განკარგონ ფაქტიური გარემოებების დადგენის საპროცესო საშუალებები, აგრეთვე, მხარეთა უფლებას, მიუთითონ ფაქტებზე თავიანთი მოთხოვნების დასასაბუთებლად და წარმოადგინონ მტკიცებულებები ამ ფაქტების დადასტურება-დამტკიცებისათვის. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ერთ-ერთი მხარის ახსნა-განმარტება თუ მას არ ეთანხმება მოწინააღმდეგე მხარე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობისა თუ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ მტკიცებულებად, თუ იგი დასტურდება საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხარის მიერ მიცემული ნებისმიერი ახსნა-განმარტება სადავო ურთიერთობის ან საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ უტყუარ მტკიცებულებად უნდა ჩაითვალოს, რაც ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილ პრინციპებს. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარე იმ გარემოებას, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მიღებისას საქმე არ იქნა შესწავლილი და გამოკვლეული საფუძვლიანად და სადავო გადაწყვეტილებებით კანონშეუსაბამოდ დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება ასაბუთებს სასამართლოსათვის მიცემული ზეპირი ახსნა-განმარტებით, რაც საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ერთობლიობაში შეფასების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე ვერ იქნება გაზიარებული.

სასამართლო მოიხმობს საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებულ „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-18 მუხლის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

ამდენად, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარემ გარდა ახსნა-განმარტებისა, ვერ წარმოადგინა იმ

გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რაზეც იგი ამყარებდა თავის სასარჩელო მოთხოვნას, ხოლო მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდება სადავო ფართზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების არსებობა, სასამართლო მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 09 აგვისტოს №8-----1-03, №8-----03 და №8-----03 გადაწყვეტილებები კანონშესაბამისია და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც რეგისტრაციის, ასევე, სასამართლო გადაწყვეტილების მიღების დროისათვის, ძალაშია და კანონით დადგენილი წესით არ გაუქმებულა, სადავო რეგისტრაციის საფუძველად წარდგენილი ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 04 აგვისტოს N1/1-19-- ბრძანება.

7.4. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით 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.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადგილი არა აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნის დარღვევას, რის გამოც არ არსებობს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 09 აგვისტოს №8-----1-03, №8-----03 და №8-----03 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები

გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, ხოლო ამავე კოდექსის 37-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო ხარჯებს მოიცავს სახელმწიფო ბაჟი, რაც მოსარჩელის მიერ გადახდილია. ამდენად, ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, საქმეზე მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა ჩაითვალოს ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12, 22-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. სს „რ-----ის“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოსარჩელის მიერ სარჩელის აღძვრისას გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ. თბილისი, გრიგოლ რობაქიძის გ----. 7ა) თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (მდებარე: თბილისი, დავით ა----- ხეივანი მე-12 კმ. N6) 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან.

მოსამართლე

ნანა დარასელია