



საქმე № 1503100--002616869
3/37-18

gadawyvetileba

saqarTvelos saxeliT

11 თებერვალი, 2019 აელი

ქ. ახალქალაქი

შესავალი ნაწილი

ახალქალაქის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე _ არარატ ესოიან
სხდომის მდივანი _ ეთერ მაღრაძე

მოსარჩელე: ლ----- (3/6 0-----);

წარმომადგენელი: ნ-----, ს-----ი;

მოპასუხეები: 1) სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, **წარმომადგენელი** - მაგდა ბერიძე; 2) საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო, **წარმომადგენელი** - ცირა მაზმიშვილი;

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა;

განხილვის ფორმა: ღია სასამართლო სხდომა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ნაწილობრივ ბათილად იქნას ცნობილი ახალქალაქის რაიონის სოფ. ხოსპიოში დ----- კილომეტრზე მდებარე 359.73 კვმ. ცემენტის საწყობის შენობაზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრის უფროსის 2017 წლის 07 ივნისის N1/2-220 ბრძანების პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტი 359.73 კვმ. შენობა-ნაგებობის (ერთსართულიანი საწყობის) საკუთრების უფლების რეგისტრაციის

მოთხოვნის ნაწილში.

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი ლ-----ის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 20-- წლის 02 აგვისტოს N1-1/383 ბრძანება.

იმ მოტივით, რომ: გასაჩივრებული N1/2-220 ბრძანების საფუძველზე მოხდა ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის სოფელ მ-----ში მდებარე 6735.11 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობებზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ამასთან აღნიშნული შენობა-ნაგებობებიდან 359.73 კვმ. ცემენტის საწყობი ეკუთვნის მას, ვინაიდან შეიძინა სს „ჯავახეთის ტექსერვისისაგან“; მოსარჩელის განმარტებით მის მიერ 359.73 კვმ. ცემენტის საწყობი შეძენილია მიწის გარეშე და იგი ფაქტობრივად ფლობს ამ საწყობს; ასევე, რომ სადავო რეგისტრაციის გაუქმებისას მოსარჩელეს უფლება ექნება სახელმწიფოსაგან შეიძინოს საწყობის ქვეშ არსებული მიწის ნაკვეთი ან მისი ლეგალიზაციის შესაძლებლობა ექნება; გასაჩივრებული აქტებით შელახულია მოსარჩელის ინტერესები, აქტები გამოტანილია კანონის დარღვევით, მოსარჩელე როგორც დაინტერესებული პირი არ იქნა ჩართული საქმეში გასაჩივრებული აქტის მიღების დროს, რითაც დარღვეულია საქ. ზაკ-ის 95-ე მუხლის მოთხოვნები.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო შესაგებლით სარჩელს არ ცნობს და განმარტავს, რომ გასაჩივრებული ბრძანებით გათვალისწინებული ქონება დარეგისტრირდა სახელმწიფო ქონების აღრიცხვა/რეგისტრაციის სახელმწიფო ქონების ინვენტარიზაციის პროექტის ფარგლებში, რომლის მიზანია სახელმწიფო ქონების აღრიცხვა და რეგისტრაცია ქვეყნის მასშტაბით. გამომდინარე იქიდან, რომ ხანგრძლივი დროის განმავლობაში სახელმწიფო ქონების გარკვეული ნაწილი აღურიცხავი რჩებოდა, ინვენტარიზაციის შედეგად კი შესაძლებელი ხდება სახელმწიფო ქონების ზუსტი რაოდენობის დადგენა და გამოუყენებელი აქტივების ეკონომიკურ ბრუნვაში ჩართვა, აღნიშნული პროექტის მეშვეობით ჩქარდება და კიდევ უფრო გამჭვირვალე გახდება პრივატიზების პროცესები.

მხარე აღნიშნავს, რომ ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის სოფელ მ-----ში მდებარე 6735.11 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობებზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას მათზე კერძო პირის საკუთრების უფლება ან დაინტერესება კანონმდებლობით დადგენილი წესით არ ფიქსირდება, შესაბამისად არ არსებობდა რეგისტრაციის დამაბრკოლებელი რაიმე სახის ფაქტობრივი გარემოება.

მხარეს მიაჩნია, რომ არ არსებობს კანონით გათვალისწინებული არცერთი

საფუძველი, რაც გახდებოდა გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ნაწილობრივ ბათილად ცნობის საფუძველი. N1/2-220 ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არ ეწინააღმდეგება კანონს და არც არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

2.2. მოპასუხე საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და მოსარჩელეს რაიმე ინტერესი და უფლება არ გააჩნია სადავო ქონების მიმართ, რის გამოც ითხოვდა საქმის წარმოების შეწყვეტას სარჩელის დაუშვებლობის გამო.

3. დადგენილი მნიშვნელოვანი ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. მოსარჩელე მხარის განმარტებით 2006 წლის 8 მაისს სს „ჯავახეთის ტექსერვისის“ (ყოფილი ახალქალაქის საბაგირო გზების ქარხანა) სალიკვიდაციო კომისიის მიერ გამართულ აუქციონზე ლ-----მა შეიძინა სს „ჯავახეთის ტექსერვისის“ საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობები და მანქანა-დანადგარები, მათ შორის 356 კვ.მ. ფართის ცემენტის საწყობი (როგორც უძრავი ქონება), რომელიც იმავე დღეს დანარჩენ შენობა-ნაგებობებთან და მანქანა-დანადგარებთან ერთად მიღება-ჩაბარების აქტით გადაეცა ლ-----ს.

სს „ჯავახეთის ტექსერვისისა“ და ლ-----ს შორის გარდა ნასყიდობის ხელშეკრულებისა, 2006 წლის 08 მაისს ასევე დადებული იყო მიღება-ჩაბარების აქტი.

თუმცა სს „ჯავახეთის ტექსერვისისა“ და ლ-----ს შორის ნოტარიულად დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება შედგენილია 2006 წლის 23 მაისს, რომლის თანახმად, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს: უძრავი ქონება - მხოლოდ ქ. ახალქალაქი დ. აღმაშენებლის მე-3 კმ. მდებარე 2145 კვ.მ. და 4600 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, 5885 ლარის ღირებულებით (სარეგისტრაციო კოდით 62.18.17.0--), ხოლო ნასყიდობის ხელშეკრულების დანარჩენ ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს მანქანა-დანადგარები.

2006 წლის 08 მაისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებაში და მიღება-ჩაბარების აქტში ნასყიდობის/გადაცემის საგნად მითითებულია: შენობა-ნაგებობები - საყოფაცხოვრებო კორპუსი 2145 კვ.მ. მიწაზე (N1) და საქაბე 4600 კვ.მ. მიწაზე (N6), ასევე ცემენტის საწყობი (N2), საქაჩე (N3), სამშენებლო ბაზა (N4), შემოღობილი ტერიტორია (N5), ელექტროქვესადგური (N7) გამწმენდი ნაგებობა (N8) და NN9-18 სხვა დასახელების ნაგებობები მიწის ნაკვეთის მითითების გარეშე, ასევე მანქანები და დანადგარები - სულ 80 ჩამონათვალი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა განმარტებები;
- 2006 წლის 08 მაისის ხელშეკრულება (ს.ფ.18-20 რუსულ ენაზე და ს.ფ. 24-26 თარგმანი) და მიღება-ჩაბარების აქტი (ს.ფ. 21-23 რუსულ ენაზე და ს.ფ. 28-30 თარგმანი);
- 2006 წლის 23 მაისის ნოტარიულად დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 15-17);

3.2. მოსარჩელემ აღიარა, რომ 2006 წლის 23 მაისის ნოტარიულად დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით შეძენილი უძრავი ქონება - 2130 კვმ. მიწის ნაკვეთი და მასზე მდგარი საყოფაცხოვრებო კორპუსი, ასევე 4600 კვმ. მიწის ნაკვეთი და მასზე მდგარი საქვაბე, საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღრიცხა თავის სახელზე.

ამასთან დადგენილია, რომ: 2130 კვმ. მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში მოსარჩელის სახელზე დღემდე რეგისტრირებულია 63.19.36.1-- საკადასტრო კოდით, ხოლო 4600 კვმ. მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულია 63.19.36.0-- საკადასტრო კოდით (წინა ნომერი მოსარჩელის სახელზე - 63.18.17.0--, 63.18.17.0--, 63.18.17.0--), რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 21 ივლისის N295886 გადაწყვეტილებით და საჯარო რეესტრიდან ამონაწერებით;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა განმარტებები;
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 21 ივლისის N295886 გადაწყვეტილება (ს.ფ. 39);
- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 149-152);

3.3. მოსარჩელემ განმარტა, რომ ამ ბოლო დრომდე მან საჯარო რეესტრში მოუცვლელობის და უსახსრობის გამო საკუთრების უფლებით ვერ აღრიცხა აუქციონზე მის მიერ შეძენილი ცემენტის საწყობი და მის ქვეშ მდებარე მიწის ნაკვეთი.

2016 წლის 14 ნოემბერს (განცხადების N8820167842--) და 2017 წლის 14 ივნისს (განცხადების N8820175132--) ლ-----მა მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს რეგისტრაციის უფლების მოთხოვნით, მაგრამ მას უარს ეუბნებოდნენ რეგისტრაციაზე, კერძოდ:

3.3.1. მოსარჩელეს რეგისტრაციაზე უარი ეთქვა ჯერ კიდევ 2017 წლის 16 თებერვალს - N8820167842-- გადაწყვეტილებით, იმ მოტივით, რომ წარმოდგენილი უფლება არ ექვემდებარება უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციას, ამასთან საფუძვლად მითითებულია ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე

საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 13.02.17 წ. მომართვა N458/13 და თანდართული 09.02.2017წ. განკარგულება.

საყურადღებოა, რომ მოსარჩელემ ფაქტობრივად გაიარა ნივთზე საკუთრების აღიარების პროცედურა ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში და მიიღო უარი.

3.3.2. მოსარჩელეს მეორე განცხადებაზეც უარი ეთქვა 2017 წლის 20 ივნისს - N8820175132-- გადაწყვეტილებით, ასევე იმ მოტივით, რომ წარმოდგენილი უფლება არ ექვემდებარება უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციას, გარდა ამისა აღნიშნულია, რომ განმცხადებელს ანალოგიური მოთხოვნით მიმართული ჰქონდა N8820167842-- განცხადებით.

აღსანიშნავია, რომ ლ-----ს მხოლოდ ბოლო 2017 წლის 20 ივნისის რეგისტრაციაზე უარის შესახებ N8820175132-- გადაწყვეტილებაზე აქვს შეტანილი საჩივარი, რაზედაც საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 21 ივლისს N295886 გადაწყვეტილებით უარი უთხრა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა განმარტებები;
- საჯარო რეესტრის N8820167842-- (ს.ფ. 35) და N8820175132-- გადაწყვეტილებები (ს.ფ. 36);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 21 ივლისს N295886 გადაწყვეტილება (ს.ფ. 37-43);

3.4. მოსარჩელემ განმარტა, რომ როდესაც საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაწყებული იყო ადმინისტრაციული წარმოება ზემოთ მითითებული ცემენტის საწყობის ლ-----ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე, უძრავ ქონებაზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრის უფროსის ზაალ ივანიძის 2017 წლის 07 ივნისის N1/2-220 ბრძანების საფუძველზე საჯარო რეესტრში 2017 წლის 12 ივნისს 6735 კვმ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული სამი შენობა-ნაგებობა, მათ შორის ცემენტის საწყობის შენობა საკუთრების უფლებით აღირიცხა სახელმწიფოს სახელზე.

კერძოდ აღნიშნული ბრძანების „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე სახელმწიფოს სახელზე საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა - ახალქალაქის მუნიციპალიტეტში სოფ. მ-----ში მდებარე 6735,11 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული შენობა

ნაგებობა (1-საწყობი აშენებული 1 სართულიანი 359,73 კვ.მ. 1-ბასეინი მიწისქვეშა 75,18 კვ.მ. 3-საწყობი ნანგრევი 7,09 კვ.მ.). საიდანაც 359.73 კვმ. საწყობი, მოსარჩელის განმარტებით ცემენტის საწყობია და წარმოადგენს დავის საგანს, სწორედ ამ ნაწილშია გასაჩივრებული აღნიშნული N1/2-220 ბრძანება.

N1/2-220 ბრძანების საფუძველზე აღნიშნული 6735,11 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული შენობა ნაგებობა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია 63.19.34.3-- საკადასტრო კოდით სახელმწიფოს სახელზე.

მოსარჩელემ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრის უფროსის ზაალ ივანიძის 2017 წლის 07 ივნისის N1/2-220 ბრძანება გაასაჩივრა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროში, რომელმაც 20-- წლის 02 აგვისტოს N1-1/383 ბრძანებით, რომელიც ლ-----ს ჩაბარდა 20-- წლის 06 აგვისტოს, ლ-----ს ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარი უთხრა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა განმარტებები;
- სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრის უფროსის ზაალ ივანიძის 2017 წლის 07 ივნისის N1/2-220 ბრძანება (ს.ფ. 52-53 და 83-84);
- საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს N1-1/383 ბრძანება (ს.ფ. 59-62),
- 63.19.34.3-- საკადასტრო კოდით საკადასტრო რუკა (ს.ფ. 45);
- 63.19.34.3-- საკადასტრო კოდით ამონაწერი (ს.ფ. 153-154)
- საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (ს.ფ. 54)

3.5. მოსარჩელის მოსაზრებით სადავო 359.73 კვმ. ცემენტის საწყობი არ შედის 2130 კვმ. მიწის ნაკვეთში და 4600 კვმ. მიწის ნაკვეთში, რომლებიც რეგისტრირებული იყო ლ-----ის სახელზე, არამედ მდებარეობს სხვა ადგილას, სწორედ 63.19.34.3-- საკადასტრო კოდით სახელმწიფოზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთზე.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ სს „ჯავახეთის ტექსერვისა“ და ლ-----ს შორის არსებული ნასყიდობის ხელშეკრულებებში (არც 2006 წლის 23 მაისის და არც 2006 წლის 08 მაისის) არ არის თანდართული საკადასტრო გეგმა (ნახაზი) მიწის ნაკვეთების კონფიგურაციის მითითებით.

20-- წელს მოსარჩელის მიერ საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ცემენტის საწყობის საკადასტრო ნახაზის მონაცემები (კოორდინატები და ფართი) ემთხვევა 63.19.34.3-- საკადასტრო კოდით სახელმწიფოზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთზე არსებულ 359.73 კვმ. ფართით საწყობს.

მოსარჩელემ წარმოადგინა სასამართლოში საბაგირო ქარხნის მშენებლობის პროექტის ძველი გენ. გეგმა, რომლითაც მისი აზრით მტკიცდება, რომ 63.19.34.3-- საკადასტრო კოდით სახელმწიფოზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთზე არსებული საწყობი ეკუთვნოდა საბაგირო ქარხანას.

ასევე მოსარჩელემ წარმოადგინა სასამართლოში ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნა N0--675118, რომლის თანახმად დამკვეთის (მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის) მიერ მითითებული საწყობი მდებარეობს 63.19.34.3-- საკადასტრო კოდით სახელმწიფოზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთზე და არ ხვდება მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული 63.19.36.1-- საკადასტრო კოდით მიწის ნაკვეთის ფარგლებში.

მოპასუხე მხარემ ვერ უარყო აღნიშნული.

შესაბამისად, სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ მითითებული 359.73 კვმ. ფართობი ცემენტის საწყობი ნამდვილად წარმოადგენს 63.19.34.3-- საკადასტრო კოდით სახელმწიფოზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთზე არსებულ 359.73 კვმ. ფართობ საწყობს, შესაბამისად მოცემულ საქმეზე წარმოადგენს სადავო ქონებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა განმარტებები;
- 63.19.34.3-- საკადასტრო კოდით საკადასტრო რუკა (ს.ფ. 45);
- ექსპერტის დასკვნა N0--675118 (ს.ფ. 46-51);
- საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (ს.ფ. 54);

3.6. მოსარჩელემ განმარტა, რომ დღემდე ფლობს სადავო ქონებას - აღნიშნულ ცემენტის საწყობს. თუმცა ამ გარემოების დასამტკიცებლად მოსარჩელის მიერ, გარდა თავისი განმარტებისა, სხვა რაიმე მტკიცებულება არ არის წარმოდგენილი.

მოპასუხე მხარემ განმარტა, რომ ჩატარებული ინვენტარიზაციისას არ იქნა გამოვლენილი ვინმე ფაქტობრივი მფლობელი. მოპასუხე მხარის მიერ წარმოდგენილი ფოტოსურათებით დგინდება, რომ შენობა ნახევრად დანგრეულია და უპატრონო მდგომარეობაშია.

მოსარჩელემ განმარტა, რომ მფლობელობის საფუძველი არის 2006 წლის 08 მაისის ხელშეკრულება და მიღება ჩაბარების აქტი, ხოლო მოპასუხე მხარემ განმარტა, რომ აღნიშნული საბუთები არ შეიძლება იყოს მართლზომიერი მფლობელობის დამდგენი დოკუმენტი.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ფაქტობრივი მფლობელობის საკითხი დარჩა სადავოდ, ვერ დგინდება არც ფაქტობრივი მფლობელობის საკითხი და არც პირიქით, თუმცა განსახილველ შემთხვევაში მნიშვნელოვანია მხოლოდ

მართლზომიერი მფლობელობის საკითხი, რომლის შესახებ სასამართლომ იმსჯელა სამართლებრივი შეფასების კუთხით.

ამ კუთხით აღსანიშნავია, რომ როდესაც სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრის მიერ ინვენტარიზაცია მიმდინარეობდა, მოსარჩელეს სადავო ქონების საკუთრების რეგისტრაციაზე უკვე უარი ჰქონდა მიღებული (საჯარო რეესტრის 2017 წლის 16 თებერვალის N8820167842-- გადაწყვეტილებით). ამასთან მოსარჩელის მეორე განცხადება რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრში შეტანილი ჰქონდა 2017 წლის 14 ივნისს, როდესაც უკვე 2017 წლის 12 ივნისს გამოტანილი იყო სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრის უფროსის N1/2-220 ბრძანება (იხ. 3.3.2.).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა განმარტებები;
- ფოტოსურათები (ს.ფ. 88-89);

3.7. ნასყიდობის ხელშეკრულების ნოტარიუსთან დამოწმების დროს მოსარჩელის მიერ წარდგენილი იყო ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (სარეგისტრაციო კოდი 62.18.17.0--., განცხადების რეგისტრაციის ნომერი - 0---/2006, 19.05.2006წ., გაცემის თარიღი სანოტარო აქტის მიხედვით - 23.05.2006წ.), იმის დასტურად, რომ გასხვისებას დაქვემდებარებული ქონება ეკუთვნის სს „ჯავახეთის ტექსერვისს“.

შესაბამისად, 2006 წლის 08 მაისს გარიგების დადების დროს სს „ჯავახეთის ტექსერვისს“ არ ჰქონდა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან გასხვისებული უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შესახებ, ამიტომ 2006 წლის 19 მაისს მიმართა საჯარო რეესტრს ამონაწერის მისაღებად, ხოლო ამის შემდეგ უკვე გაფორმდა სათანადო სანოტარო წესით დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება.

მაშინ გარდა იმისა, რომ 2006 წლის 08 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულება არ იქნა დამოწმებული ნოტარიულად, გამყიდველს არ ჰქონდა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან გასხვისებული უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შესახებ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა განმარტებები;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან 0---/2006 (ს.ფ. 132);
- 2006 წლის 08 მაისის და 2006 წლის 23 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულებები;

სამოტივაციო ნაწილი

4. სასამართლოს შემაჯამებელი დასკვნა

მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, საქმეში არსებული მტკიცებულებების გამოკვლევის, საქმის ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების შესწავლის და გაანალიზების საფუძველზე სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს უსაფუძვლობის გამო.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი; სამოქალაქო კოდექსის 183-ე 323-ე, 148-ე, 149-ე 155-ე, 159-ე 487-ე მუხლები, ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონი, სახელმწიფო ქონების შესახებ საქართველოს კანონი, 2012 წლის 17 სექტემბრის საქართველოს მთავრობის №391 დადგენილება, საქართველოს მთავრობის 2007 წლის 24 ოქტომბრის N2-- დადგენილება.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ და „ვ“ ქვეპუნქტების მიხედვით: ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებს 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 სამართლებრივი შედეგი მოჰყვეს; აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი – ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც დაინტერესებულ მხარეს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან სარგებელს;

6.2. საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის თანახმად, ამ კანონის მიზნებისათვის გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

თ) რეგისტრაცია – ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში

ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების ნუმერაციისა და მისამართების შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით;

ზ) დაინტერესებული პირი – ნებისმიერი ფიზიკური ან იურიდიული პირი, სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი ან ადმინისტრაციული ორგანო, რომლის კანონიერ ინტერესზე პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს სააგენტოს გადაწყვეტილება ან ქმედება;

სასამართლო განმარტავს, რომ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია ხდება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე.

საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია ბათილად ან არარად უნდა გამოცხადდეს, თუ:

ა) ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება;

ბ) წარმოდგენილია სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ადასტურებს რეგისტრაციის ბათილად ან არარად ცნობის ფაქტს;

გ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძველები.

ამავე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, რეგისტრაციის გაუქმება შეიძლება გასაჩივრდეს მხოლოდ ამ გაუქმების საფუძველთან ერთად.

მოცემულ შემთხვევაში გასაჩივრებულია 63.19.34.3-- საკადასტრო კოდით საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველად დადებული ორგანოს გადაწყვეტილება - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს, სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრის უფროსის, 2017 წლის 07 ივნისის N1/2-220 ბრძანების „ბ“ ქვეპუნქტი - ახალქალაქის მუნიციპალიტეტში სოფ. მ-----ში მდებარე 6735,11 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების

მიწის ნაკვეთზე არსებული 359.73 კვმ. საწყობის ნაწილში.

6.3. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით. ამავე მუხლის მე-2 და მე-3 ნაწილების თანახმად, 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; თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი სასამართლოს უნდა წარედგინოს შესაბამისად ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ან ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული გადაწყვეტილების გაცნობიდან, ასევე ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული გადაწყვეტილების გამოტანისათვის დადგენილი ვადის გასვლიდან 1 თვის ვადაში, ხოლო ნორმატიული აქტის შემთხვევაში – უშუალო ზიანის მიყენებიდან 3 თვის ვადაში.

ვინაიდან დავა უშუალოდ დაკავშირებულია 63.19.34.3-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავი ქონებასთან (ნაწილთან). შესაბამისად მოსარჩელეს უნდა ჰქონდეს კანონიერი ინტერესი ანდა უფლება სადავო ქონების (63.19.34.3-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მდებარე 359.73 კვმ. ფართობის საწყობის) მიმართ.

6.4. სასამართლო აღნიშნავს, რომ სარჩელის შემოტანის დროს მოსარჩელეს ჰქონდა ინტერესი თავისი სავარაუდო საკუთრების დასაცავად, მითუმეტეს მოსარჩელემ განმარტა რომ ფლობს სადავო ქონებას, მაშინ ფორმალური კუთხით სარჩელი აკმაყოფილებდა მის დასაშვებობის პრინციპებს, ვინაიდან წარმოდგენილი იყო რიგი მასალები მოსარჩელის სავარაუდო ინტერესის დასადგენად. შესაბამისად სასამართლომ არ შეწყვეტა საქმის წარმოება დაუშვებლობის გამო და განიხილა არსებითად.

6.5. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი ბათილია თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონით დადგენილი მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა და გამოცემის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული სარჩელის დასაბუთებულობა უნდა შემოწმდეს სარჩელში მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებათა და სამართლებრივ ნორმების შესაბამისად.

6.6. მოცემულ შემთხვევაში, სარჩელში მითითებული გარემოება მასზედ, რომ გასაჩივრებული აქტებით ხელყოფილ იქნა მოსარჩელის როგორც მესაკუთრის და მფლობელობის უფლება, ვერ იქნა დადგენილი. ვერ იქნა დადგენილი ის გარემოება, რომ გასაჩივრებული აქტებით შეილახა მოსარჩელის უფლებები და ინტერესები, ვინაიდან არ იქნა დადგენილი მოსარჩელის საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის უფლება სადავო ქონების მიმართ, რომელიც რეგისტრირებულია სახელმწიფოზე. ასევე ვერ იქნა დადგენილი ის გარემოება, რომ გასაჩივრებული აქტები გამოტანილია კანონდარღვევით და უკანონოა. შემდეგ გარემოებათა გამო:

6.6.1. კანონიერი ინტერესის შესახებ:

6.6.1.1. მოსარჩელე მხარის განმარტებით სადავო ქონება, შეძენილი ცემენტის საწყობი, წარმოადგენს უძრავ ნივთს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 148-ე მუხლის მოხედვით, ნივთი შეიძლება იყოს მოძრავი ან უძრავი. ამავე კოდექსის 149- მუხლის შესაბამისად უძრავ ნივთებს მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთი მასში არსებული წიაღისეულით, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა-ნაგებობანი, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე.

საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის შესაბამისად, უძრავი ნივთი – მიწის ნაკვეთი მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე, შენობა-ნაგებობა (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული), შენობა-ნაგებობის ერთეული (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული) და ხაზობრივი ნაგებობა.

სადავო ქონების შეძენის დროს (2006 წლის 08 და 23 მაისი) მოქმედებდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული ÖPÖÄÄÉ ÍÉÄÉ ზე საკუთრების უფლების შეძენისა და $\text{ÖPÖÄÄÉ ÍÉÄÉÉÖ ÄÄÖáÄÉÖÄÄÉÖ}$ განსაკუთრებული ÄÄÖÉ . კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის (2006 წლის 26 მაისის მდგომარეობით მოქმედი რედაქცია) 1-ლი ნაწილის თანახმად, $\text{ÖPÖÄÄÉ ÍÉÄÉÉÖ ÜÄÖÄÞÄÍÄÄ ÄÖÝÉÉÄÄÄÉÉÄ ÖÄÍÖÄÖÍ ÄÄÖÉÉ ÄÄÍÍÄÄÄÖÉÉ ÖÄÄÖÉÉ ÄÄ ÜÄÍÞÄÍÉÖ ÖÄÄÉÖÖÖÄÝÉÄ ÖÄáÄÖÍ ÖÄÄÖÖÖÜÉ. ÖÄÄÉÖÖÖÄÝÉÉÖÄÉÄÉÖ ÄÄÍÝáÄÄÄÄÉÖ ÜÄÖÄÍÄ ÜÄÖÞÉÉÄ ÖÍÄÍÖÝ ÄÄÍÖáÄÉÖÄÄÄÉÖ, ÉÖÄ ÜÄÍÞÄÍÖ. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ÖÄÄÖÉÜÉ ÄÖÖÖÄÄ ÖÍÄÄ ÄÜÉÍÉÜÍÖ ÖÞÖÄÄÉ ÍÉÄÉÉÖ ÜÄÞÄÍÉÖ ÖÄ×ÖÞÄÄÉÉ. ÉÖ ÄÖÉ-ÄÖÉÉ ÍáÄÖÄ ÍÍÄÄÉÉÄÍÄÖ ÄÄÖÍÍÄÄÄÄÍÉÉÖ ÍÄÜÄÄÍÄÉÉ, ÍÄÜÉÍ ÖÄÄÖÉÜÉ ÄÖÖÖÄÄ ÖÍÄÄ ÄÜÉÍÉÜÍÖ ÄÍÉÖ ÜÄÖÄáÄÄ. ამავე კოდექსის 323-ე მუხლის თანახმად (2006 წლის 26 მაისის მდგომარეობით მოქმედი რედაქცია), áÄÉÜÄÉÖÖÉÄÄÄ, ÖÍÍÉÉÉÄÝ ÄÖÉÉ ÍáÄÖÄ ÉÜÄÄÖ ÄÄÉÄÄÄÖÉÄÄÄÖ, ÖÞÖÄÄ ÍÉÄÉ/ÄÄ ÖÄÉÖÉÖÖÄÄÄ ÄÄÄÄÖÝÄÖ ÖáÄÄÖ ÄÍ ÜÄÉÞÉÍÖ ÉÄÉ, ÖÍÄÄ ÄÄÍÍÄÄÄÖ ÖÄÍÖÄÖÍ$

BAÓÉÉ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მფლობელად არ ითვლება ის პირი, რომელიც, თუმცა ახორციელებს ფაქტობრივ ბატონობას ნივთზე, მაგრამ სხვა პირის სასარგებლოდ, და რომელსაც ნივთის ფლობის უფლებამოსილება მიღებული აქვს ამ პირისაგან. მფლობელად მიიჩნევა მხოლოდ უფლებამოსილების მიმნიჭებელი პირი.

ამავე კოდექსის 159-ე მუხლის თანახმად, კეთილსინდისიერია მფლობელი, რომელიც ნივთს მართლზომიერად ფლობს, ან რომელიც უფლებამოსილ პირად შეიძლება იქნეს მიჩნეული საქმიან ურთიერთობებში საჭირო გულმოდგინე შემოწმების საფუძველზე.

6.6.1.2. მოცემულ შემთხვევაში სს „ჯავახეთის ტექსერვის“ და მოსარჩელეს შორის სანოტარო წესით დამოწმებული სახით არის ერთადერთი ნასყიდობის ხელშეკრულება - 2006 წლის 23 მაისის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს მხოლოდ უძრავი ქონება - ქ. ახალქალაქი დ. აღმაშენებლის მე-3 კმ. მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 2145 კვ.მ. და 4600 კვ.მ. ფართებით სულ 6745 კვ.მ. 5885 ლარის ღირებულებით, სარეგისტრაციო კოდით 62.18.17.0--, ხოლო ნასყიდობის ხელშეკრულების დანარჩენი ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს მანქანა-დანადგარები.

სს „ჯავახეთის ტექსერვის“ და მოსარჩელეს შორის 2006 წლის 08 მაისს ასევე იყო დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება და მიღება ჩაბარების აქტი, სადაც მითითებულია საყოფაცხოვრებო კორპუსი 2145 კვ.მ. მიწაზე (N1) და საქვაბე 4600 კვ.მ. მიწაზე (N6), ასევე ცემენტის საწყობი (N2), სამშენებლო ბაზა (N4), შემოღობილი ტერიტორია (N5) და სხვა მიწის ნაკვეთის მითითების გარეშე.

თუმცა 2006 წლის 08 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულება არ იქნა დამოწმებული ნოტარიულად, გარდა ამისა გამყიდველს 2006 წლის 08 მაისს არ ჰქონდა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან გასხვისებული უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შესახებ. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით გასხვისებული ქონება 2006 წლის 23 მაისისთვის ირიცხებოდა სს „ჯავახეთის ტექსერვისის“ სახელზე, ანუ სახელმწიფოზე. შესაბამისად 2006 წლის 08 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულებით ÜÀÏPÀÏზე ÒÄÄÉÓÔÒÀÝÉÀ ÓÄäÀÖÏ ÒÄÄÓÔÒÛÉ არ მოხდა, პირიქით, ÒÄÄÉÓÔÒÀÝÉÉÓÄÉÄÉÓ ÄÄÏÝäÄÄÄä შეიტანა 2006 წლის 19 მაისს ÄÀÏÒáÄÉÓÄÄÄÉმა სს „ჯავახეთის ტექსერვისმა“, თუმცა ქონების თავის სახელზე რეგისტრაციის მოთხოვნით (იხ.3.7.), რის საფუძველზეც გაფორმდა 2006 წლის 23 მაისის ხელშეკრულება.

შესაბამისად 2006 წლის 08 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულება არ წარმოადგენს უძრავ ქონების საკუთრების უფლების შეძენის აგრეთვე მართლზომიერი მფლობელობაში გადაცემის სათანადო უფლებადამდგენ საბუთს. განსახილველ შემთხვევაში უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ ერთადერთი სათანადო ხელშეკრულებაა 2006 წლის 23 მაისის ნოტარიულად დამოწმებული ხელშეკრულება, რომლის თანახმად ლ-----მა შეიძინა სს „ჯავახეთის ტექსერვისის“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მხოლოდ 2130 კვმ. მიწის ნაკვეთი და 4600 კვმ. მიწის ნაკვეთი.

ამასთან მოსარჩელემ 2006 წლის 23 მაისის ხელშეკრულებით რა უძრავი ქონებაც შეიძინა სს „ჯავახეთის ტექსერვისიდან“ თავის საკუთრებაში, მოახდინა მისი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში თავის სახელზე (იხ. 3.2.). შესაბამისად მოსარჩელემ სს „ჯავახეთის ტექსერვისიდან“ შეძენილი უძრავი ქონების მიმართ განახორციელა თავისი საკუთრების უფლების სრული რეალიზაცია.

6.6.1.3. მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელის მიერ მითითებული 359.73 კვმ. ფართით ცემენტის საწყობი ნამდვილად წარმოადგენს 63.19.34.3-- საკადასტრო კოდით სახელმწიფოზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთზე არსებულ 359.73 კვმ. ფართით საწყობს, (იხ. 3.5.). ამასთან მოსარჩელე ცდილობს დაადასტუროს, რომ სწორედ ეს საწყობი მის მიერ იყო შეძენილი, ამავდროულად ამტკიცებს, რომ ეს უძრავი ქონებაა. თუმცა ვერ განმარტა, თუ რატომ არ გაფორმდა ნოტარიულად დამოწმებული სათანადო ნასყიდობის ხელშეკრულება, ანდა თუნდაც 2006 წლის 08 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულებაში რატომ არ არის მითითებული მიწის ფართი სადაც მდებარეობს ცემენტის საწყობი, როგორც მაგალითად აღნიშნულია საყოფაცხოვრებო კორპუსისა და საქვების შემთხვევაში.

სასამართლო არ იზიარებს მოსარჩელის მოსაზრებას რომ: მის მიერ ცემენტის საწყობი შეძენილია მიწის გარეშე, ამასთან ფაქტობრივად ფლობს საწყობს და ამიტომ ეკუთვნის მას, ასევე რომ სადავო რეგისტრაციის გაუქმებისას მოსარჩელეს უფლება ექნება სახელმწიფოსაგან შეიძინოს საწყობის ქვეშ არსებული მიწის ნაკვეთი ან მისი ლეგალიზაციის შესაძლებლობა ექნება, შემდეგის გამო:

6.6.1.3.1. არ იქნა დადგენილი, რომ მოსარჩელე მართლზომიერი მფლობელია;

6.6.1.3.2. თუ ცემენტის საწყობი უძრავი ქონებაა, მაშინ 2006 წლის 08 მაისის ხელშეკრულება სანოტარო წესით დამოწმებული უნდა ყოფილიყო, ან 2006 წლის 23 მაისის სანოტარო წესით დამოწმებული ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულებაში ცემენტის საწყობი მითითებულ უნდა ყოფილიყო როგორც უძრავი ქონება, წინააღმდეგ შემთხვევაში სს „ჯავახეთის ტექსერვისის“ და ლ-----ს შორის ცემენტის საწყობის გასხვისების და გადაცემის შესახებ გარიგება უკანონოა ან როგორც

მინიმუმ ნივთობრივად ანდა უფლებრივად ნაკლოვანი.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 487-ე - 498-ე მუხლებით მოწესრიგებულია სამოქალაქო ურთიერთობა - უფლება/მოვალეობა გარიგებებზე ნაკლის მქონე ნივთებზე. სასამართლო ყურადღება ასევე მიაქცია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 487-ე მუხლს, რომლის თანახმად, გამყიდველმა მყიდველს უნდა გადასცეს ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლისაგან თავისუფალი ნივთი.

6.6.1.3.3. სასამართლო განმარტავს, რომ სახელმწიფოზე სადავო ნივთის რეგისტრაცია მოსარჩელეს არ ართმევს ამ ნივთზე საკუთრების აღიარების (ლეგალიზაციის) და პრივატიზების უფლებას, ვინაიდან სახელმწიფოზე რეგისტრაცია არ წარმოადგენს საკუთრების აღიარების ან პრივატიზაციის ხელის შემშლელ გარემოებას.

კერძოდ, ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონის 1-ლივე მუხლის თანახმად, ამ კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით (შემდგომში – საკუთრების უფლების აღიარება) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

ხოლო პრივატიზაცია ბუნებრივად მოხერხდება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების მიმართ.

6.6.1.3.4. სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოსარჩელემ ფაქტობრივად გაიარა ნივთზე საკუთრების აღიარების პროცედურა ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში და მიიღო უარი (იხ. 3.3.1.) .

შესაბამისად, მოსარჩელეს არანაირი უფლება ანდა კანონიერი ინტერესი არა აქვს სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრირებული სადავო საწყობის მიმართ, მას შეუძლია პრეტენზია წაუყენოს გამყიდველს.

შესაბამისად გასაჩივრებული აქტებით პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს არ აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ არ ზღუდავს მის უფლებას;

6.6.1.4. ამიტომ სასამართლო არ იზიარებს მოსარჩელის მოსაზრებას, რომ

მოსარჩელე როგორც დაინტერესებული პირი არ იქნა ჩართული საქმეში გასაჩივრებული აქტის მიღების დროს, რითაც დარღვეულია საქ. ზაკ-ის 95-ე მუხლის მოთხოვნები.

ამ კუთხით აღსანიშნავია, რომ როდესაც სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრის მიერ ინვენტარიზაცია მიმდინარეობდა, მოსარჩელეს სადავო ქონების საკუთრების რეგისტრაციაზე უკვე მიღებული ჰქონდა უარი (2017 წლის 16 თებერვალის საჯარო რეესტრის N8820167842-- გადაწყვეტილებით). ამასთან მოსარჩელის მეორე განცხადება რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრში შეტანილი ჰქონდა 2017 წლის 14 ივნისს, როდესაც უკვე 2017 წლის 12 ივნისს გამოტანილი იყო სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრის უფროსის N1/2-220 ბრძანება (იხ. 3.3 და 3.6.).

გარდა ამისა მოპასუხე მხარემ განმარტა, რომ ჩატარებული ინვენტარიზაციისას არ იქნა გამოვლენილი ვინმე ფაქტობრივი მფლობელი, რაც ვერ უარყო მოსარჩელე მხარემ, ვინაიდან მფლობელობის ფაქტის დასამტკიცებლად მის მიერ, გარდა თავისი განმარტებისა, სხვა რაიმე მტკიცებულება არ არის წარმოდგენილი. მოპასუხე მხარის მიერ წარმოდგენილი ფოტოსურათებით დგინდება, რომ შენობა ნახევრად დანგრეულია და უპატრონო მდგომარეობაშია (იხ.3.6.).

ამავდროულად დადგენილია რომ მოსარჩელე არ წარმოადგენს სადავო ქონების არც მესაკუთრეს არც მართლზომიერ მფლობელს.

შესაბამისად მოსარჩელე 2017 წლის 12 ივნისს სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრის უფროსის N1/2-220 ბრძანების გამოტანის დროს ვერ იქნებოდა დაინტერესებული პირი სადავო ქონების მიმართ.

მაშინ ორგანოს მიერ არც ყოფილა დარღვეული საქ. ზაკ-ის 95-ე მუხლის მოთხოვნები.

6.6.2. მართალია, ზემოთ აღნიშნული საფუძვლით (კანონიერი ინტერესის არარსებობა) სარჩელი ისედაც არ ექვემდებარება დაკმაყოფილებას, თუმცა სასამართლომ ასევე იმსჯელა გასაჩივრებული აქტების კანონიერების შესახებ:

სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლითაც რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი – უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც გულისხმობს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე მოქმედება.

6.6.2.1. მოსარჩელეს მიაჩნია, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს უფლება არ ჰქონდა სხვისი საკუთრება მიეღო სახელმწიფოს საკუთრებაში. მოსარჩელემ აღნიშნა სახელმწიფო ქონების შესახებ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტი, რომლის შესაბამისად - ამ კანონში გამოყენებულ ტერმინთა განმარტება ზ) სახელმწიფოს საკუთრებაში მიქცეული ქონება – საქართველოს სისხლის, სამოქალაქო და ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით სახელმწიფოს საკუთრებაში მიქცეული ქონება, „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ და „გადახდისუუნარობის საქმის წარმოების შესახებ“ საქართველოს კანონებით სახელმწიფოს საკუთრებაში მიქცეული (ნატურით გადაცემული) ქონება, საქართველოს საგადასახადო კოდექსის შესაბამისად სახელმწიფოს საკუთრებაში მიქცეული (გადაცემული) ქონება, სახელმწიფოს საკუთრებაში მემკვიდრეობისა და ჩუქების გზით გადასული, რეალიზაციას დაქვემდებარებული ქონება, სახელმწიფოს საკუთრებაში გადასული უპატრონო და უმკვიდრო ქონება, საქართველოს საგადასახადო კოდექსით გათვალისწინებული საკონტროლო შესყიდვის შემდეგ დაუბრუნებელი საქონელი.

თუმცა სახელმწიფო ქონების შესახებ საქართველოს კანონის 1-ლი მუხლის მე-6 პუნქტის შესაბამისად, სახელმწიფო ქონების მართვასა და განკარგვას ამ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს (შემდგომ – სამინისტრო) სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო (შემდგომ – ქონების სააგენტო).

2012 წლის 17 სექტემბრის საქართველოს მთავრობის №391 დადგენილებით დამტკიცებული საჯარო სამართლის იურიდიული პირის (სსიპ) სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს დებულების მე- 2 მუხლის ა ქვეპუნქტის შესაბამისად სააგენტოს მიზნებია: ა) სახელმწიფო ქონების მართვა და განკარგვა; ამავე დებულების მე-3 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ქ“ ქვეპუნქტების თანახმად, სააგენტო ახორციელებს შემდეგ უფლებამოსილებებს: ქონების, მათ შორის, უმკვიდრო/მიტოვებული უძრავი ქონების, ასევე, სახელმწიფოსათვის გადმოცემული ქონების სახელმწიფოს საკუთრებად მიღებას ან/და რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ ღონისძიებებს; ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, სააგენტო უფლებამოსილია, ამ დებულებით განსაზღვრული საქმიანობის გარდა, შესაბამისი მიმართვის არსებობისას, ასევე განახორციელოს მისთვის საქართველოს მთავრობის მიერ განსაზღვრული სხვა უფლებამოსილებები, მათ შორის, დაინტერესებული საჯარო სამართლის იურიდიული პირებისა და იმ კერძო სამართლის იურიდიული პირების ქონების განკარგვის ხელშეწყობა, რომლებიც დაფუძნებულია სახელმწიფოს მიერ ან/და რომლებშიც სახელმწიფო ფლობს გარკვეულ წილს/აქციას.

საქართველოს მთავრობის 2007 წლის 24 ოქტომბრის N2-- დადგენილებით დამტკიცებულია თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწისა და სახელმწიფო ქონებაზე

(წილის ჩათვლით) დამაგრებული და სახელმწიფოს წილობრივი მონაწილეობით არსებული საზოგადოების ქონებაზე დამაგრებული მიწების, აგრეთვე იმ მიწების, რომლებიც საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ექვემდებარება დასახელებული კატეგორიის ქონებაზე დამაგრებას, განსაზღვრისა და გამიჯვნის წესი.

აღნიშნული N 2-- დადგენილების (წესის) მე-7 მუხლის 1-ლი და მე-2 პუნქტების შესაბამისად: 1. სახელმწიფო ქონებაზე (წილის ჩათვლით) დამაგრებული მიწა, გარდა კერძო საკუთრებაში არსებული მიწისა, სახელმწიფო საკუთრებაა და მისი უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირება ხორციელდება სსიპ – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამის სარეგისტრაციო სამსახურში ქონების სააგენტოს მიმართვის საფუძველზე, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. 2. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავი ნივთების უფლებათა რეესტრში ხორციელდება სსიპ – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამის სარეგისტრაციო სამსახურში ქონების სააგენტოს მიმართვის საფუძველზე, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

ამასთან სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრის უფროსს, შესაბამისი უფლებამოსილება მიენიჭა „სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მომსახურების ცენტრებისათვის უფლებამოსილების მინიჭების შესახებ“ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 04.01.2017 წლის N1/1-10 ბრძანებით.

შესაბამისად, გასაჩივრებული 2017 წლის 07 ივნისის N1/2-220 ბრძანება გაცემულია ორგანოსათვის მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში და სწორედ აღნიშნული 2007 წლის 24 ოქტომბრის N 2-- დადგენილების საფუძველზე, მოხდა სახელმწიფო ქონების აღრიცხვა/რეგისტრაცია სახელმწიფო ქონების ინვენტარიზაციის პროექტის ფარგლებში. აღსანიშნავია რომ სს „ჯავახეთის ტექსერვისიდან“ ყოფილი სს „საბაგრო ქარხნის“ უძრავი ქონება მიწის ნაკვეთი ისედაც რეგისტრირებული იყო სახელმწიფოს სახელზე (ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან სარეგისტრაციო კოდი 62.18.17.0-- , განცხადების რეგისტრაციის ნომერი - 0---/2006, თარიღი 19.05.2006წ.)

რაც შეეხება მეორე გასაჩივრებულ აქტს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 20-- წლის 02 აგვისტოს N1-1/383 ბრძანებას, აღნიშნული აქტით ლ-----ს 2017 წლის 07 ივნისის N1/2-220 ბრძანებაზე შეტანილ ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარი ეთქვა. აღნიშნული N1-1/383 ბრძანება გამოტანილია კანონისმიერი უფლებამოსილებით აღჭურვილი თანამდებობის პირის მიერ სწორედ იმ ორგანოში სადაც შეტანილია საჩივარი.

შესაბამისად სასამართლო არ იზიარებს მოსარჩელის განმარტებას გასაჩივრებული აქტების გამომტანი ორგანოების არაუფლებამოსილების შესახებ.

6.6.2.2. სასამართლო აღნიშნავს, რომ: გასაჩივრებული აქტები არ ეწინააღმდეგება კანონს, ასევე არსებითად არ არის დარღვეული მისი მომზადების და გამოცემის კანონით დადგენილი მოთხოვნები; არ არის გამოვლენილი რაიმე სახის წარმოების დარღვევა, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

მოცემულ შემთხვევაში სარჩელი არ ექვემდებარება დაკმაყოფილებას, შესაბამისად გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩება სახელმწიფო ბიუჯეტში.

სარზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, 22-ე მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ლ-----ის (პ/ნ 0-----) სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. გადაწყვეტილების ასლი გადაეგზავნოს მხარეებს;
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა

პალატაში (მის: ქ. თბილისი, რობაქიძის გამზირი №7ა) ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს (მის: ქ. ახალქალაქი მ.მაშტოცის ქ. №110) მეშვეობით, მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში.

მოსამართლე:

არარატ ესოიან