



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

29 მარტი, 2018 წელი

ქ.ახალციხე

შესავალი ნაწილი

ახალციხის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე – მარიკა ჩიტაშვილი
სხდომის მდივანი – ირმა იაკობაძე

მოსარჩელე - ნ---- გ-----ე;

წარმომადგენელი - ნ-----ია, თ----ი გ-----ი;

მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისი;

წარმომადგენელი - ი-----ი;

მესამე პირი - ბორჯომის მუნიციპალიტეტი;

წარმომადგენელი - თ-----ე;

მესამე პირი - ი/მ ა-----ი;

წარმომადგენელი - შ-----ე, ლ-----ია;

მესამე პირი - შპს „ბ-----“

წარმომადგენელი - ლ-----ე;

დავის საგანი – ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ამონაწერის გაცემის დავალება.

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 4 მარტის გადაწყვეტილება N8-----06, N--.03.1-.0-- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ქონებაზე ნ---- გ-----ის საკუთრების უფლების დამადასტურებელი საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის გაცემაზე უარის თქმის შესახებ;

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 21 აგვისტოს გამოცემული N----- ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ადმინისტრაციულ საჩივარზე გადაწყვეტილების მიღების გადადების თაობაზე;

1.3. ბათილად იქნეს ცნობილი 201- წლის 25 ოქტომბრის N4----- გადაწყვეტილება, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

1.4. დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ქმედების განხორციელება, მ-----ის საკუთრების უფლების, უძრავ ქონებაზე, მდებარე ბორჯომი მ-----ს ქ.N5-ში (პირველადი რეგისტრაციის N---, 22 აპრილი 2008 წლის ს/კ 6-03.1-0--) ამონაწერის განახლება (139 კვ.მ. ფართის მაღაზიაზე).

1.5. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ნ----- გ-----ის სასარგებლოდ სამი წლის განმავლობაში სასამართლოებში და საჯარო რეესტრში საადვოკატო მომსახურების ხარჯების 10000 ლარის გადახდა.

მოსარჩელემ თავისი მოთხოვნები დაამყარა შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე.

2005 წლის 22 აპრილიდან, უფლების რეგისტრაცია N-----ით, მ-----ის სახელზე საკუთრების უფლება დარეგისტრირებულია უძრავ ქონებაზე, საკადასტრო კოდი 6-03.1-0--. მდებარე ბორჯომი მ-----ს ქ.5-ში, საჯარო რეესტრის ამ ამონაწერის თანახმად, მ-----ე 139 კვ.მ ფართის მაღაზიის მესაკუთრეა. ნ----- გ-----ე არის მ-----ის პირველი რიგის მემკვიდრე, შვილი, თანახმად სამკვიდრო მოწმობისა. მისი, როგორც ერთადერთი მემკვიდრის, იურიდიული ინტერესია განაახლოს დედის საკუთრებაზე რეესტრის ამონაწერი და მიიღოს სამკვიდრო.

მ-----ის საკუთრების უფლება, საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით დარეგისტრირდა, უძრავ ნივთზე, მდებარე ქალაქ ბორჯომში მ-----ს ქ.N6-ში 2005 წლის 22 აპრილს, უფლების რეგისტრაციის №-----ით და ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან საკადასტრო კოდით №6-03.1-0---ით, რომლითაც დადასტურებულია მ-----ის საკუთრების უფლება ბორჯომში მ-----ს ქ.N6-ში მდებარე უძრავ ქონების 1----- წილზე.

რეესტრის ამონაწერის მიხედვით საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია: ხელშეკრულება შედგენილი 06.08.1--- წელს, დამოწმებული ახალციხის ნოტარიუსის ლ.მ-----ის მიერ, რეესტრის #1-25, ქსეროასლი დამოწმებული 31.03.05 წელს ბორჯომის ნოტარიუსის მიერ რეესტრი№-----ი. ასევე ოთახების ტექნიკური პასპორტი შედგენილი 1-03.2005 წელს, ასევე ოთახების დამტკიცებული არქიტ. საამშ. საბჭოს 1--- წლის 5 აგვისტოს #- გადაწყვეტილება 1--- წლის 6 აგვისტოს, ხელშეკრულებით

სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ბორჯომის სამმართველომ, მ-----
-----ეს საკუთრების უფლებით გადასცა ბორჯომში მ-----ს ქ№5-ში მდებარე
ბ----- პირველ სართულზე მდებარე 139 კვმ ფართის მაღაზია.

მ-----ის საკუთრების უფლების, საჯარო რეესტრის ამონაწერი განახლდა
24.10.20-- წ.რეგისტრაციის#---, საკ.კოდი:6-03.1-0--.დადგენილი ფაქტია ისიც,
რომ 2005 წელს, მ-----ემ თავისი მაღაზიის აუდიტური შეფასება გააკეთა
საგადასახადო ინსპექციის დავალებით და 2005-20-- წლებში.
გარდაცვალებამდე ის იყო საგადასახადო გადამხდელი და მაღაზია
რომელზედაც დავა მიმდინარეობს საგადასახადო ინსპექციაში აღრიცხული
იყო მის გარდაცვალებამდე, მ-----ის სახელზე. საქართველოს ფინანსთა
სამინისტროს საგადასახადო დეპარტამენტის ახალციხის საგადასახადო
ინსპექციის უფროსის სახელით გაცემულია ცნობა, მასზედ, რომ ი/მ მ-----
-ეს #1----- 2005 წლის 20 აპრილისათვის დავალიანება არ ერიცხება. რაც იმის
დასტურია, რომ მ-----ე დამოუკიდებლად ამუშავებდა საკუთარ
მაღაზიას და ამ პერიოდში ის „ბ-----“-ის პარტნიორი არ
ყოფილა.

მნიშვნელოვანია რომ 2005 წლის 1- მარტს შედგენილია ს----- მიერ
ქ.ბორჯომში მ-----ს ქუჩაზე შენობის პასპორტი, შენობა-ნაგებობის
დახასიათებაში მითითებულია: მაღაზიის მდებარეობა ბაზარში არსებული
მაღაზიის გეგმა. საწყობით და დამხმარე ფართით, დაახლოებით 139 კვ.მ
ფართამდე, ტექნიკური პასპორტში მითითებულია, რომ მშენებლობის
პროექტი დამტკიცებულია ბორჯომის არქიტექტორული სამშენებლო საბჭოს
სხდომაზე 1--- წლის 5 აგვისტოს №--ე გადაწყვეტილებით.

ტექნიკური პასპორტი აღებულია საჯარო რეესტრში მ-----ის სახელზე,
ამავე
მაღაზიის აუდიტის დასკვნით. ეს ის მაღაზიაა რომელზედაც მითითებულია 1---
წლის 6 აგვისტოს ხელშეკრულებაში რომლის მიხედვით მ-----ეს
საკუთრების უფლებით გადაეცა სასოფლო სამურნეო პროდუქტების
სარეალიზაციო ბ----- პირველ სართულზე არსებული ახალი აშენებული
მაღაზია.

დადგენილ ფაქტია ისიც, რომ 2--- წელს 10 აგვისტოს, შპს “ბ-----
-----“ მეწილეებმა, მ-----, ო-----, დ-----, ნ-----, თ-----
----- და მ-----, შპს“ბ-----“-ში, არსებული
თავიანთი წილი უსასყიდლოდ საჩუქრად დაუთმეს სახელმწიფოს. ამ
პერიოდში, შპს“ბ-----“ ში მ-----ეს არავითარი წილი
არ ჰქონია. მის საკუთრებაში არსებულ ამ მაღაზიაზე კი არავითარი პრეტენზია
არავის არ გამოუთქვამს. აღნიშნულს ადასტურებს და უდავოდ დადგენილია,
რომ 2005 წლის 28 ნოემბერს ახალციხის საგადასახადო ინსპექციის უფროსმა
გამოსცა ბრძანება №--/0--/24/1-06– შპს“ ბ-----ის
რეგისტრაციის მონაცემებში ცვლილებების შეტანის შესახებ, რომელიც

რეგისტრირებულია 2005 წლის 16 მაისის N----- დადგენილებით, რომლის მიხედვით გატარდა ცვლილება სამეწარმეო რეესტრში და საზოგადოების პარტნიორებს შორის მ-----ე მითითებული არ არის. აღნიშნულს ადასტურებს და უდავოდ დადგენილია, რომ 2005 28 ნოემბერს ახალციხის საგადასახადო ინსპექციის უფროსმა გამოსცა ბრძანება №--/0--/24/1-06--ი, შპს-„ბ-----“-ს რეგისტრაციის მონაცემებში ცვლილებების შეტანაზე.

სახელმწიფომ, საჩუქრად მიღებული შპს "ბ-----"-ი, 100%-ი წილი, საქართველოს ეკონომიკის განვითარების სამინისტროს (ტერიტორიული ორგანო) აუქციონის კომისიის მიერ 20-- წლის 04 ოქტომბერს აუქციონზე გაყიდა და შეიძინა შპს "ვ-----მ", რომელიც გახდა 100%-იანი წილის მესაკუთრე „ბ-----“-ისა, აუქციონზე შესყიდვის შემდეგ, შპს "ვ-----მ", აღიარა, რომ მის მიერ აუქციონზე შეძენილ საკუთრებაში მოხვდა, ბ----- პირველ სართულზე მ-----ის კუთვნილი 155·40კვმ (აქ ტექნიკური შეცდომაა, უნდა იყოს 156კვმ. ზოგან კი 139კვმ ფართია მითითებული) ფართის მაღაზია, რომელიც საჯარო რეესტრში, უფლების დამდგენი 2005 წლის ამონაწერით, მ-----ის საკუთრებას წარმოადგენდა და შესაბამისად მისი მემკვიდრის, მოსარჩელე ნ----- გ-----ის საკუთრებად მოიაზრებოდა, აუქციონზე გატანის მომენტისათვის უკვე არსებობდა საკუთრების უფლების დამდგენი 2005 წლის საჯარო რეესტრის ამონაწერი მ-----ის თვით შპს "ვ-----ს" მიერ არის აღიარებული. ამ მაღაზიაზე, მ-----ის საკუთრება, რაც დასტურდება იმით, რომ 2008 წლის 1- მარტის #8---- წერილით შპს "ვ-----ს" დირექტორი მ----- აღიარებს და ადასტურებს , შპს "ვ-----ს" ვალდებულებას ნ----- გ-----ის მიმართ. მესაკუთრე მ-----ის მემკვიდრის, ნ----- გ-----ის სახელით დაინტერესებულმა პირმა მ-----ემ და წარმომადგენელი ნ-----იამ 2015 წლის 13 თებერვალს მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა მ-----ის საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე მდებარე, ბორჯომი მ-----ს ქ.N5-ში მის საკუთრებაზე. 2005 წლის და 20-- წლებში საჯარო რეესტრების ამონაწერის განახლება.

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2015 წლის 04 მარტს, №8-----06-ი გადაწყვეტილებით, მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე, საჯარო რეესტრში, მ-----ის საკუთრებაზე ამონაწერის განახლების შესახებ, უარი უთხრა იმ მოტივით, რომ განცხადებაში აღნიშნულ უძრავ ნივთზე მ-----ის საკუთრების უფლება არ არის რეგისტრირებული უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ უარის თქმის უკანონო გადაწყვეტილების ბათილად გამოცხადების მოთხოვნით 2015 წლის 01 აპრილს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მოსარჩელემ შეიტანა #66-34/1-ადმინისტრაციული საჩივარი და მოითხოვა სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 04 მარტის #8-----06 გადაწყვეტილების გაუქმება და ბორჯომში, მ-----ს ქ.N5-ში მდებარე უძრავ ნივთზე მ-----ის სახელზე, ამონაწერის

განახლება.

2015 წლის 02 თებერვალს, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის გადაწყვეტილებით, ნ----- გ-----ის ადმინისტრაციული სარჩელი დაკმაყოფილდა: ბათილად იქნა ცნობილი „რეგისტრაციის შესახებ ბორჯომის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილების (განცხადების რეგისტრაციის 6----- თარიღი 22.04.05) კანონიერების შესწავლასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებისა და ზეპირი მოსმენის დანიშვნის თაობაზე „საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 21 აგვისტოს #2----- გადაწყვეტილება: მიუხედავად აღნიშნულისა მოსარჩელის მოთხოვნა მარეგისტრირებელმა ორგანომ არ დააკმაყოფილა.

მოსარჩელე თვლის, რომ საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილებები არის უკანონო და დაუსაბუთებელი შესაბამისად, სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

2. მოპასუხეთა პოზიცია:

2.1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის წარმომადგენელი არ დაეთანხმა სასარჩელო მოთხოვნებს, მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა და განმარტა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბორჯომის სარეგისტრაციო სამსახურში 2015 წლის 13 თებერვალს წარდგენილი N 8----- განცხადებით მ-----ემ მოითხოვა ქ.ბორჯომში, მ-----ს ქუჩა 5-ში მდებარე მ-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მომზადება. ამავე დროს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, 2015 წლის 4 მარტის მდგომარეობით ქ.ბორჯომში, მ-----ს ქუჩა N5-ში მდებარე უძრავ ნივთზე (2-07 კვ.მ (დაზუსტებული ფართობი) არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: ობიექტი (არასაცხოვრებელი) სარდაფის საერთო ფართი 1046.6- კვ.მ, I სართულის საერთო ფართი 1331. 49 კვ.მ, II სართულის საერთო ფართი 16-5.13 კვ.მ, III სართულის საერთო ფართი 58.22 კვ.მ) განთავსებული შენობა-ნაგებობის სარდაფსა და პირველ სართულზე რეგისტრირებული იყო შპს „ბ-----“ის (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 226155889) საკუთრების უფლება, ხოლო II და III სართულებზე ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლება (საფუძველი: ბრძანება რეგისტრაციის მონაცემებში ცვლილებების შეტანის შესახებ M---, დამოწმების თარიღი: 18.10.2---, ახალციხის რეგიონალური ცენტრი (საგადასახადო ინსპექცია), მომართვა M---- წელი, დამოწმების თარიღი: 08.11.2011 წელი, ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულო, ხელშეკრულება შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებაში წილის უსასყიდლოდ (საჩუქრად) დათმობის შესახებ (დამოწმებული 2--- წლის 10 აგვისტოს ნოტარიუს ც. ბ----- მიერ რეესტრის ნომრით N-----), უძრავი ნივთის ჩუქების (უსასყიდლოდ გადაცემის)

ხელშეკრულება, დამოწმებული 2011 წლის 20 სექტემბერს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებამოსილი პირის მიერ). შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბორჯომის სარეგისტრაციო სამსახური მოკლებული იყო შესაძლებლობას გაეცა ქ. ბორჯომში, მ-----ს ქუჩა N5-ში მდებარე უძრავ ნივთზე საჯარო რეესტრიდან ამონაწერი, რომელშიც მესაკუთრედ დაფიქსირდებოდა მ-----ე.

2.2. მესამე პირმა ი/მ ა-----მა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის #-- ბრძანებით დამტკიცებული "საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის" მე-7 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ამონაწერი უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან მზადდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის და მოვალეთა რეესტრების მონაცემთა ერთიანი ბაზის საფუძველზე და ასახავს მისი მომზადების მომენტისათვის უძრავ ნივთებზე ამ რეესტრებში რეგისტრირებულ, ძალაში მყოფ მონაცემებს. ცალსახაა და არც მოსარჩელე მხარის მიერ არ გამხდარა სადაოდ ის ფაქტი, რომ დღეის მდგომარეობით, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცული მონაცემების შესაბამისად, ქ.ბორჯომში, მ-----ს ქ. №5-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე მ-----ის საკუთრების უფლება არ აღირიცხება (უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულია ბორჯომის მუნიციპალიტეტის და შპს "ბ-----"-ის საკუთრების უფლება). შესაბამისად, მოპასუხე არათუ ვალდებულია, არამედ არ არის უფლებამოსილი გასცეს ისეთი ფაქტობრივი მდგომარეობის ამსახველი დოკუმენტი (ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან), სადაც მესაკუთრედ მითითებული იქნება მ-----ე.

2.3. მესამე პირებმა ბორჯომის მუნიციპალიტეტმა და შპს „ბ-----მა“ სარჩელი არ ცნეს და მოითხოვეს მის დაკამოფილებაზე უარის თქმა. ბორჯომის მუნიციპალიტეტმა განმარტა, რომ მოსარჩელის მიერ დასახალებული უძრავი ქონება არ მდებარეობს შენობის იმ ნაწილში, რომელიც არის ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკუთრება. შპს „ბ-----ის" განმარტებით კი მოსარჩელეს არ გააჩნია საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე, უძრავი ნივთი არის იმ პირების საკუთრება, ვიხედავ ამჟამად არის რეგისტრირებული.

3. სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ბორჯომის სარეგისტრაციო სამსახურს 2015 წლის 13 თებერვალს N8----- განცხადებით მიმართა მ-----ემ (ნ----- გ-----ის წარმომადგენელი) და მოითხოვა ქ.ბორჯომში, მ-----ს ქ. N5-ში მდებარე მ-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე ამონაწერის მომზადება. მ-----ე არის ნ----- გ-----ის დედა და ამავე დროს მამკვიდრებული.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მ-----ის 2015 წლის 13 თებერვლის N8----- განცხადება.
- სამკვიდრო მოწმობა ტ.1.გვ.37;

3.2. ბორჯომის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2015 წლის 04 მარტს მიიღო გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, ვინაიდან უძრავი ნივთი მდებარე ბორჯომი მ-----ს ქ.N5 რეგისტრირებულია ბორჯომის მუნიციპალიტეტის და შპს „ბ-----“-ის საკუთრებად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2015 წლის 04 მარტის N8-----06 გადაწყვეტილება.(ტ.1, გვ.36)

3.3. მოსარჩელემ ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 04 მარტის გადაწყვეტილება გაასაჩივრა ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 07 აპრილის გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივარი მიღებული იქნა წარმოებაში და დაინიშნა ზეპირი მოსმენა 2015 წლის 21 აპრილს 15 საათზე. სააგენტოში გამართულ ზეპირი მოსმენის სხდომაზე გამოცხადდნენ ადმინისტრაციული საჩივრის ავტორის ნ----- გ-----ის წარმომადგენელი ნ-----ია მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი, სხდომაზე არ გამოცხადდა დაინტერესებულ პირად მოწვეული ბორჯომის სარეგისტრაციო სამსახურისა და შპს „ბ-----“-ის წარმომადგენლები, რომელთა განმარტების მოსმენა ადმინისტრაციულმა ორგანომ სავალდებულოდ მიიჩნია, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ზეპირი მოსმენა გადაიდო და დაინიშნა 2015 წლის 01 მაისს, 15:00 სთ-ზე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. 2015 წლის 04 მაისის გადაწყვეტილებით საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევისათვის საჩივრის განხილვის ვადა გაგრძელდა 1 თვით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2015 წლის 07 აპრილის #----- გადაწყვეტილება. (ტ 1 ; გვ. 29-30);
- 2015 წლის 22 აპრილის #----- გადაწყვეტილება. (ტ 1 ; გვ. 31-32);
- 2015 წლის 04 მაისის #----- გადაწყვეტილება. (ტ 1 ; გვ. 35);

3.4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 21 აგვისტოს გადაწყვეტილებით გადაიდო ნ----- გ-----ის 2015 წლის 01 აპრილის N66-34/1-ადმინისტრაციულ საჩივარზე გადაწყვეტილების მიღება რეგისტრაციის შესახებ ბორჯომის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილების კანონიერების თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებამდე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 21 აგვისტოს გადაწყვეტილებით დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება რეგისტრაციის შესახებ ბორჯომის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილების (განცხადების რეგისტრაციის N6-----; თარიღი-22.04.05) კანონიერების შესწავლის მიზნით; ადმინისტრაციული წარმოების დასრულებამდე შეჩერდა რეგისტრაციის

შესახებ ბორჯომის სარეგისტრაციო სამსახურის (განცხადების რეგისტრაციის №6-----; თარიღი-22.04.05) ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტისა და შესაბამისი რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედება. საქმეში დაინტერესებულ პირებად ჩაება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბორჯომის სარეგისტრაციო სამსახური, ნ----- გ-----ე, ბორჯომის მუნიციპალიტეტი და შპს „ბ-----“; ბორჯომის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებაში (განცხადების რეგისტრაციის №6-----; თარიღი-22.04.05) მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების გამოკვლევის მიზნით 2015 წლის 04 სექტემბერს 15 საათზე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაინიშნა ზეპირი მოსმენის სხდომა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2015 წლის 21 აგვისტოს №2----- გადაწყვეტილება. (ტ 1. გვ. 24-26)
- 2015 წლის 04 მაისის #----- გადაწყვეტილება. (ტ 1. გვ. 22-2-)

3.5. მოსარჩელე ნ----- გ-----ემ გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2015 წლის 21 აგვისტოს მიღებული №2----- გადაწყვეტილება თბილისის საქალაქო სასამართლოში. 2015 წლის 02 დეკემბრის თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ნ----- გ-----ის სარჩელი, ბათილად იქნა ცნობილი „რეგისტრაციის შესახებ ბორჯომის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილების (განცხადების რეგისტრაციის №6----- თარიღი: 22.04.05) კანონიერების შესწავლასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებისა და ზეპირი მოსმენის დანიშვნის თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 21 აგვისტოს №2----- გადაწყვეტილება. სასამართლოს გადაწყვეტილება გასაჩივრდა ზემდგომ ინსტანციებში, დარჩა უცვლელი და ამჟამად შესულია კანონიერ ძალაში.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 02 დეკემბრის №3/7505-15 გადაწყვეტილებაში მითითებულია, „... სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით, **ათი წლის წინ** გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების შემოწმების მიზნით დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება, რაც არ შეესაბამება ასეთი გადასინჯვისათვის შესაძლო გონივრულ ვადას. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში საკუთრების აღიარებული უფლებით დაცულ სფეროში ჩარევა განხორციელდა, როგორც კანონით პირდაპირ გათვალისწინებული საფუძვლის გარეშე, ისე რაიმე ლეგიტიმური მიზნის გარეშეც, რაც მიუთითებს ჩარევის აშკარა არამართლობიერებაზე....“.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 02 დეკემბრის №3/7505-15 გადაწყვეტილება. (ტ 1. გვ. 213-222);
- 2016 წლის 09 სექტემბრის თბილისის სააპელაციო სასამართლოს №3ბ/80-16 განჩინება(ტ 1. გვ. 22--240).
- საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 201- წლის 04 ივლისის №ბს-5-4(კ-1-)

განჩინება.(ტ.1. გვ. 202-21-)

3.6. 201- წლის 25 ოქტომბრის N4----- გადაწყვეტილებით მოსარჩელე ნ----- გ-----
-ეს ეთქვა უარი 2015 წლის 01 აპრილის N66-34/1- ადმინისტრაციულ საჩივრის
დაკმაყოფილებაზე, რომლითაც მოსარჩელე ითხოვდა ბორჯომის
სარეგისტრაციო სამსახურის N8-----06 (04.03.2015) გადაწყვეტილების
ბათილად ცნობას და უძრავ ქონებაზე ამონაწერის გაცემის დავალდებულებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 201- წლის 25 ოქტომბრის N4-----
გადაწყვეტილება. (ტ.1. გვ. 181-188)

3.7. 2005 წლის 22 აპრილს გაცემულ საჯარო რეესტრიდან ამონაწერში
(განაცხადის რეგისტრაცია N----05) მითითებულია, რომ მ-----ე არის
ქ.ბორჯომში მ-----ს ქ.N5-ში მდებარე უძრავი ქონების 4041,10 კვ.მ. საერთო
ფართიდან - 139 კვ.მ. ფართის უძრავი ქონების მესაკუთრე საკადასტრო კოდით
6-.03.1-·0--. მოსარჩელის განმარტებით მისი კუთვნილი კომერციული ფართი
მდებარეობს უძრავი ქონების პირველ სართულზე, ამასთან, მოსარჩელე
განმარტავს, რომ ამონაწერში არასწორედ არის მითითებული მისი კუთვნილი
უძრავი ქონების ფართობი, რომელიც რეალურად წარმოადგენს მეტს და
ზოგიერთ დოკუმენტში ფიქსირდება 156 კვ.მ.ან 155,4 კვ.მ.;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2005 წლის 22 აპრილის ამონაწერი, განაცხადის რეგისტრაციის N----05,
ტ.1.გვ.43;

- სარჩელი, მოსარჩელის ახსნა-განმარტება (იხ.სხდომის ოქმი);

3.8. 20-- წლის 25 ივლისს გაცემული ამონაწერით (განაცხადის რეგისტრაციის
N2---/20--) საჯარო რეესტრიდან ირკვევა, რომ 20-- წლისათვის ქ.ბორჯომში მ-----
-ს ქ.N5-ში მდებარე უძრავი ქონების, საერთო ფართით 2-46 კვ.მ., მესაკუთრედ
ფიქსირდება შპს „ბ-----“ საკადასტრო კოდით 6-.03.1-·0--,
სახელმწიფოს 100%-იანი წილით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 20-- წლის 25 ივლისის ამონაწერი, განაცხადის რეგისტრაციის N2---/20--,
ტ.3.გვ.71;

3.9. 2010 წლით დათარიღებული ქ.ბორჯომში მ-----ს ქ.N5-ში არსებული
უძრავი ქონების ტექნიკურ-დოკუმენტური გამოკვლევის საფუძველზე
შედგენილი ობიექტის ტექნიკური დახასიათებით დგინდება, რომ უძრავი
ქონება შედგება 1046,6- კვ.მ. სარდაფისგან, პირველ სართულზე 1331,49 კვ.მ.
კომერციული ფართისგან, მეორე სართულზე 16-5,13 კვ.მ. კომერციული
ფართისგან და მესამე სართულზე 58,22 კვ.მ. კომერციული ფართისგან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2010 წლის ქ.ბორჯომში მ-----ს ქ.N5-ში არსებული უძრავი ქონების ტექნიკურ-
დოკუმენტური გამოკვლევა, ტ.3.გვ.1-;

3.10. მხარეთა განმარტებით ირკვევა, რომ უძრავ ქონებაში არსებული ს-----
 --- ბ----- ფართში (პირველ სართულზე, სარდაფისგან დამოუკიდებლად)
 რეკონსტრუქციის შედეგად მოეწყო ორი დამოუკიდებელი სართული და
 დამატებით მესამე სართული, საიდანაც სარდაფი და პირველი სართული
 დარჩა შპს „ბ-----ს“ საკუთრებად, ხოლო მეორე-მესამე
 სართულები დარეგისტრირდა ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკუთრებად.
 შესაბამისად, რეკონსტრუქციის შემდეგ 2014 წლის 14 აგვისტოს გაცემული
 ამონაწერით (განცხადების რეგისტრაცია N8-----) საჯარო რეესტრიდან
 ირკვევა, რომ ქ.ბორჯომში მ-----ს ქ.N5-ში მდებარე უძრავი ქონების (მიწის
 ნაკვეთი საერთო ფართობით 2-07 კვ.მ., ნაკვეთის წინა ნომერი 6-.03.1-0--)
 მესაკუთრე არის შპს „ბ-----“ (სარდაფი და პირველი სართული
 2-78,13 კვ.მ.) და ბორჯომის მუნიციპალიტეტი (მეორე-მესამე სართული 1-03,35
 კვ.მ.), საკადასტრო კოდით 6-.2-.01.1--.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2014 წლის 14 აგვისტოს ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, განცხადების
 რეგისტრაციის N8-----, ტ.2.გვ.37;
- მოსარჩელის განმარტება (იხ.სხდომის ოქმი);

3.11. 2016 წლის 25 აგვისტოს უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების
 საფუძველზე ქ.ბორჯომში მ-----ს ქ.N5-ში არსებული უძრავი ქონებიდან 1046,6-
 კვ.მ. ფართის სარდაფი შპს „ბ-----ის“ მიერ გასხვისებულ
 იქნა ი/მ ა-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 25.08.2016წ ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან; (ტ.2. გვ.106);

სამოტივაციო ნაწილი :

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

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

5. კანონები, რომლითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი;
- საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹;
- „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი;
- „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“
 საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N 4 ბრძანება;

6. სამართლებრივი შეფასება:

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად,
 თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი
 ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება

შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად, უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის მიხედვით, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული საქმის განხილვისას მხარეები სარგებლობენ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით მინიჭებული უფლება-მოვალეობებით, 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 დადასტურდეს ეს ფაქტები. ამასთან, სასამართლო უფლებამოსილია თავისი ინიციატივით მიიღოს გადაწყვეტილება დამატებითი ინფორმაციის ან მტკიცებულების წარმოსადგენად.

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის "დ" ქვეპუნქტის 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.

მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული გადაწყვეტილებები წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი

აქტების შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და სხვა კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

6.3. „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) უფლებამოსილებებს.

მითითებული საკანონმდებლო აქტის მე-2 მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით;

ამავე მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია წარმოადგენს რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენ სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტებს;

ამავე საკანონმდებლო აქტის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში

დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

„საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N 4 ბრძანების 1-ლი მუხლის თანახმად, ინსტრუქცია განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომში – სააგენტოს) მიერ საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ინფორმაციის გაცემის წესებსა და პირობებს, წარმოებაში მონაწილე მხარეებს, მათ უფლებებსა და მოვალეობებს.

ამავე ინსტრუქციის მე-18 მუხლის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შემთხვევაში, გადაწყვეტილების მიღებაზე უფლებამოსილი პირი ვალდებულია სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებაში მიუთითოს ყველა იმ საბუთისა თუ ინფორმაციის წარმოდგენის აუცილებლობის შესახებ, რომელიც საჭიროა მოთხოვნილი რეგისტრაციისათვის. აკრძალულია სარეგისტრაციო წარმოების ვადის დინების რამდენჯერმე შეჩერება დამატებითი საბუთის ან ინფორმაციის მოთხოვნის მოტივით, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც დამატებით წარმოდგენილი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენისას გამოვლინდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ახალი საფუძველი. აღნიშნული წესი ასევე ვრცელდება ინფორმაციის გაცემასთან დაკავშირებულ შემთხვევებზე.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. აღნიშნულის გათვალისწინებით სარეგისტრაციო სამსახურმა უნდა შეაჩეროს სარეგისტრაციო წარმოება თუ განცხადებას არ ერთვის საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

2015 წლის 13 თებერვალს ბორჯომის სარეგისტრაციო სამსახურს №8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა ნ----- გ-----ემ და მოითხოვა ბორჯომის რაიონში, მ-----ს ქუჩა №5-ში მდებარე უძრავ ნივთზე ამონაწერის მომზადება. ბორჯომის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2015 წლის 13 თებერვალს მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №8-----03 (13.02.2015) გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ განცხადებაში აღნიშნული უძრავი ნივთი, მდებარე ქ.ბორჯომი, მ-----ს ქ.№5,

დღეის მდგომარეობით რეგისტრირებულია ბორჯომის მუნიციპალიტეტისა (შენობა-ნაგებობის II და III სართული მთლიანად) და შპს „ბ-----
----“-ის (სარდაფი და პირველი სართული მთლიანად) შესაბამის წილ მიწის
ნაკვეთთან ერთად (საკადასტრო კოდი 6-2-01.1--). აღნიშნულის
გათვალისწინებით სარეგისტრაციო სამსახურმა დაინტერესებულ პირს
მოსთხოვა მოთხოვნის დაზუსტება. ბორჯომის სარეგისტრაციო სამსახურმა
2015 წლის 4 მარტს მიიღო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის
შესახებ გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ
განცხადებაში აღნიშნულ უძრავ ნივთზე განმცხადებლის მამკვიდრებლის - მ---
-----ის საკუთრების უფლება არ არის რეგისტრირებული უფლებათა
რეესტრში, ამასთანავე დღეის მდგომარეობით უძრავი ნივთი
რეგისტრირებულია ბორჯომის მუნიციპალიტეტის, შპს „ბ-----
----“-ის საკუთრებად.

ქ.ბორჯომი მ-----ს ქ.N5-ში მდებარე უძრავი ქონების საკუთრების უფლების
დამადასტურებელი ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ ქონების
სრული ფართობი ამჟამად რეგისტრირებულია ბორჯომის მუნიციპალიტეტის,
შპს „ბ-----სა“ და ი/მ ა-----ის საკუთრებად.
სასამართლოს მითითების მიუხედავად მოსარჩელემ სადავო არ გახადა
ზემოდმითითებული გადაწყვეტილებები რეგისტრაციის შესახებ და აღნიშნა,
რომ მისი საკუთრების უფლებას ხსენებულ უძრავ ქონებაზე საქმეში არსებულ
დოკუმენტებთან ერთად ადასტურებს 2005 წლის 22 აპრილით დათარიღებული
ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან ნომრით 6-----. თავის მხრივ საქმეში მესამე
პირებად მოწვეულმა მხარემ განმარტა, რომ უძრავი ქონება მათ სახელზეა
რეგისტრირებული, მარეგისტრირებული ორგანო არ არის უფლებამოსილი
გასცეს ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. შესაბამისად, მიაჩნიათ, რომ მათ მიერ
სადავო ვერ გახდება არსებული რეგისტრაცია.

2015 წლის 02 დეკემბრის თბილისის საქალაქო სასამართლოს
გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ნ----- გ-----ის სარჩელი, ბათილად იქნა
ცნობილი „რეგისტრაციის შესახებ ბორჯომის სარეგისტრაციო სამსახურის
გადაწყვეტილების (განცხადების რეგისტრაციის №6----- თარიღი: 22.04.05)
კანონიერების შესწავლასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების
დაწყებისა და ზეპირი მოსმენის დანიშვნის თაობაზე“ საქართველოს
იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის
21 აგვისტოს №2----- გადაწყვეტილება. სასამართლოს გადაწყვეტილება
გასაჩივრდა ზემდგომ ინსტანციებში, დარჩა უცვლელი და ამჟამად შესულია
კანონიერ ძალაში. სასამართლომ დაადგინა, რომ ადმინისტრაციული ორგანო
არ არის უფლებამოსილი თავისი ინიციატივით დაიწყოს რეგისტრაციის
კანონიერების შესწავლა ხანგრძლივი დროის გასვლის შემთხვევაში
შესაბამისი საჩივრის გარეშე. მეორეს მხრივ მას არ გააჩნია უფლება გასცეს
უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების შესახებ ინფორმაციის შემცველი
ამონაწერი, როდესაც ამავე უძრავ ქონებაზე (მისამართი, საკადასტრო კოდი)

ფიქსირდება სხვა პირების საკუთრების უფლება. შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს უარი მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე არ ეწინააღმდეგება აღნიშნული გარემოების მარეგულირებელ ნორმებს და არ უნდა იქნეს ცნობილი ბათილად. მოცემულ ვითარებაში ადმინისტრაციულ ორგანოს არ გააჩნდა სხვა შესაძლებლობა გადაწყვეტილების მიღებისათვის. ვინაიდან, სახეზეა ერთი მხრივ 2005 წლით დათარიღებული სარეგისტრაციო ჩანაწერი უძრავ ნივთზე მ-----ის საკუთრების უფლების შესახებ, რომელიც არ გაუქმებულა. მეორეს მხრივ სახეზეა სარეგისტრაციო ჩანაწერი უძრავ ნივთზე, რომელიც ადგენს ბორჯომის მუნიციპალიტეტისა და შპს „ბ-----ის“ საკუთრების უფლებას უძრავ ნივთზე. მარეგისტრირებელმა ორგანომ მისივე ინიციატივით გადაწყვიტა მ-----ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის კანონიერების შესწავლა, მაგრამ მისი ქმედება მოცემულ შემთხვევაში და მოცემული ფორმით უკანონოდ იქნა მიჩნეული. ამავე დროს ფაქტია, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები რეგისტრაციის შესახებ საჭიროებს შესწავლას. ამისათვის, კი იმ მხარემ რომელიც მიიჩნევს, რომ არსებული რეგისტრაცია პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს, სადავო უნდა გახადოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები რეგისტრაციის შესახებ. რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ აქვს. მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ არსებული დოკუმენტები ადასტურებენ მისი საკუთრების უფლებას უძრავ ქონებაზე, რის შესახებაც მარეგისტრირებელმა ორგანომ უნდა განაახლოს საჯარო რეესტრიდან ამონაწერი. ამასთან, ამონაწერის განახლების შემთხვევაში მოსარჩელე შესძლებს იმ უძრავი ქონების განკარგვას, რომელიც ასევე რეგისტრირებულია სხვა სუბიექტზე. შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, როდესაც უარი ეთქვა მოსარჩელის საკუთრების უფლების დამადასტურებელი ამონაწერის მომზადება უძრავ ნივთზე (მდ. ბორჯომი მ-----ს ქ. N5) არ ეწინააღმდეგება მსგავსი გადაწყვეტილების მიღებისათვის დადგენილ საკანონმდებლო რეგულაციებს.

ამდენად, მოცემულ შემთხვევაში, არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილებისა და ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით განსაზღვრული გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები. აღნიშნული ნორმის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული აქტები - საჯარო რეესტრის ეროვნული ბიუროს 2015 წლის 4 მარტის N8-----06 და 201- წლის 25 ოქტომბრის N4----- გადაწყვეტილება, კანონიერია და სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს ასევე შესაბამისი უფლების რეგისტრაციის დავალების ნაწილშიც.

რაც შეეხება მოსარჩელე მხარის მოთხოვნას საადვოკატო მომსახურების ხარჯის მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოსათვის დაკისრების შესახებ სასამართლოს მიაჩნია, რომ ამ ნაწილშიც მოთხოვნა დაუსაბუთებელია. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლი ადგენს, რომ იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. საქმის მასალებით არ დგინდება, რომ მოსარჩელის მიერ გაღებული საადვოკატო მომსახურების ხარჯი (არ არის წარმოდგენილი გადახდის ქვითარი, ხელშეკრულება და ა.შ.). ამასთან, სასამართლოს მიერ მიღებულია გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, რაც გამორიცხავს მოპასუხის ვალდებულებას აანაზღაუროს მოსარჩელის მიერ გაღებული ხარჯი.

7. საპროცესო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან გათავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია. სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი – 100 ლარი უნდა დარჩეს ბიუჯეტში. ხოლო მოსარჩელის მიერ გადახდილი 50 ლარი დაუბრუნდეს მასვე.

სარეზოლუციო ნაწილი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-1-, მე-13 მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 243-ე, 244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვეტა :

1. ნ----- გ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი – 100 ლარი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად, 50 ლარი დაუბრუნდეს მოსარჩელეს (თანხა გადახდილია 01.09.2015 წელ სს ბანკი „რესპუბლიკას“ მეშვეობით გადამხდელი მ----- კ/60-----);
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ.თბილისი, გრ.რობაქიძის ქ.№-ა) ახალციხის რაიონული სასამართლოს (ქ.ახალციხე, მებაღიშვილის ქ.№62) მეშვეობით.

მოსამართლე

მარიკა ჩიტაშვილი