

საქმე № 330310017001771223

საქმე №33/3410-18



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

26 მარტი 2019 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
მოსამართლე - ილონა თოდუა

სხდომის მდივანი - მარინე კახიძე

აპელანტი (მოსარჩელე)- გ-----ი;

წარმომადგენელი - თ-----ქ-----ე;

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;

მესამე პირები - ბ-----ე, ქ-----ი, ნ-----ი, მ-----
-----ი, ა-----ი, ხ-----ა, ვ-----ა, თ-----ე და ჯ-----
-----ი;

წარმომადგენელი - ნ-----ე, მესამე პირების ბ-----ე, ქ-----
-----ის წარმომადგენელი - მ-----ი,

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების
ბათილად ცნობა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს
2018 წლის 29 ოქტომბრის გადაწყვეტილება;

1.1. აპელანტის მოთხოვნა –თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის
29 ოქტომბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების
მიღებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება, ასევე პირველი ინსტანციის
სასამართლოს მიერ მიღებული განჩინებების გაუქმება შუამდგომლობების
არდაკმაყოფილების თაობაზე

1.2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 29 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით გ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

2. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით: უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. 2----- ბ-----ემ №----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----, 4255 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. აღნიშნული განცხადებით მარეგისტრირებელ ორგანოს წარედგინა: 1. წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; 2. წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი; 3. მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი; 4. მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; 5. ცნობა-დახასიათება ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროდან (-----წ.); 6. სანოტარო წესით დამოწმებული სამკვიდრო მოწმობა (-----წ. №-----); 7. ტექნიკური აღრიცხვის არქივიდან გაცემული საინვენტარიზაციო გეგმა. 2-----ის №----- განცხადებასთან დაკავშირებით ბ-----ემ 2-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დამატებით წარადგინა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდის და ელექტრონული ვერსიები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ბ-----ის 2-----ის №----- განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია (ტ. II, ს.ფ. 27-41);
- ბ-----ის 2-----ის განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია (ტ. II, ს.ფ. 42-43).

2.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მიერ 2----- გაცემული ცნობა- დახასიათების თანახმად, წ-----ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი საერთო ფართობით - ფართობით - 4255კვ.მ. ირიცხება ი-----ის სახელზე. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი აღრიცხულია 1----- უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მიერ 2-----ის ცნობა-დახასიათება (ტ. II, ს.ფ. 37-38).

2.3. 2-----ის №----- სამკვიდრო მოწმობის თანახმად, ი-----ის მემკვიდრედ ცნობილ იქნა ბ-----ე, ხოლო სამკვიდრო ქონება - უძრავ

ნივთი, მდებარე: №-----, 4255 კვ.მ., არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2-----ის №----- სამკვიდრო მოწმობა (ტ. II, ს.ფ. 30-34).

2.4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის შესაბამისად შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარსადგენად განისაზღვრა ვადა: 30 კალენდარული დღე.

ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილებით მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიჩნია, რომ ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, შესაბამისად, წარმოსადგენია კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ხოლო იმ შემთხვევაში თუ განმცხადებელი არ წარადგენდა კორექტირებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზს, სამსახურის მიერ გაიგზავნებოდა წერილი ქ. თბილისის თვითმმართველ ერთეულში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილება და თანდართული დოკუმენტაცია (ტ. II, ს.ფ. 44-45).

2.5. 2----- ბ-----ის წარმომადგენელმა №----- განცხადებასთან დაკავშირებით დამატებით წარადგინა განცხადება და კორექტირებული აზომვითი ნახაზი. განმცხადებელმა კორექტირებული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, №-----, 3820 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2-----ის №----- განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია (ტ. II, ს.ფ. 46-52);

- 2-----ის №----- განცხადება (ტ. II, ს.ფ. 53-54).

2.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №-----

რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით ბ-----ის №----- განცხადება დაკმაყოფილდა. უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----, 3820 კვ.მ., მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდა ბ-----ის საკუთრების უფლება (ს/კ-----).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (ტ. II, ს.ფ. 55);
- 2-----ის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. II, ს.ფ. 56-57);
- მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმა (ტ. II, ს.ფ. 58).

2.7. 2-----ს ბ-----ეს („გამყიდველი“) და ქ-----ს („მყიდველი“) შორის გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ქ-----ა იყიდა ბ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----, 3820 კვ.მ. ფართობიდან 3700 კვ.მ., №-----, ხოლო 120 კვ.მ. მიწის ფართობი დარჩა ბ-----ის საკუთრებაში.

2-----ს ქ-----ა №----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2-----ის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტ. II, ს.ფ. 62-63);
- 2-----ის №----- განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია (ტ. II, ს.ფ. 59-67).

2.8 შესახებ გადაწყვეტილებით ქ-----ის №----- განცხადება დაკმაყოფილდა. უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----, 3700 კვ.მ.-ზე დარეგისტრირდა ქ-----ის საკუთრების უფლება, ხოლო 120 კვ.მ.-ზე დარეგისტრირდა ბ-----ის საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (ტ. II, ს.ფ. 68);
- 2-----ის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. II, ს.ფ. 69-70).

2.9. 2-----ს ქ-----ა №----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა უძრავი ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, წ----- (ს/კ-----). აღნიშნული

განცხადებით მარეგისტრირებელ ორგანოს წარედგინა: 1. დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; 2. 2-----ის შეთანხმება და 3. საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდის და ელ. ვერსია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2-----ის №----- განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია (ტ. II, ს.ფ. 71-76);

2.10. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის შესაბამისად შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოსადგენად განისაზღვრა ვადა: 30 კალენდარული დღე.

აღნიშნული გადაწყვეტილებით მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიჩნია, ვინაიდან განცხადებაზე თანდართული მიწის ნაკვეთის გამიჯვნის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არ შეესაბამებოდა საჯარო რეესტრის მოთხოვნებს, წარსადგენი იყო კორექტირებული მიწის ნაკვეთის გამიჯვნის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილება (ტ. II, ს.ფ. 77).

2.11. 2----- ქ-----ა №----- განცხადებასთან დაკავშირებით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დამატებით წარუდგინა მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი და ელ. ვერსია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2014 წლის 10 ნოემბრის განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია (ტ. II, ს.ფ. 78-80).

2.12. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით ქ-----ის განცხადება დაკმაყოფილდა. №----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი დაიყო 7 მიწის ნაკვეთად. 120 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი-----), 50 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი-----), 30 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი-----), 1257 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი-----), 1107 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი-----), 1136 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი-----) მიწის ნაკვეთებზე დარეგისტრირდა ქ-----ის საკუთრების უფლება, ხოლო 120 კვ.მ-ის (საკადასტრო კოდი-----)

მესაკუთრედ დარეგისტრირდა ბ-----ის საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (ტ. II, ს.ფ. 81);
- 2-----ის ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (ტ. II, ს.ფ. 82-102).

2.13. 2-----ს ჯ-----მა №----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----, ს/კ----- საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

2----- ჯ-----მა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში №----- განცხადებასთან დაკავშირებით დამატებით წარადგინა 2-----ის ჩუქების ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც, ქ-----ა („მჩუქებელი“) ჯ-----ს („დასაჩუქრებული“) აჩუქა უძრავი ნივთი, მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----, 120 კვ.მ. (ს/კ-----).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2-----ის №----- განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია (ტ. II, ს.ფ. 103-108);
- 2-----ის განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია (ტ. II, ს.ფ. 121-125).

2.14. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით ჯ-----ის განცხადება დაკმაყოფილდა. უძრავ ნივთზე. მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----, 120 კვ.მ. (ს/კ-----) ჯ-----ის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (ტ. II, ს.ფ. 1--);
- 2-----ის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. II, ს.ფ. 127-128).

2.15. 2-----ს ქ-----ს („გამყიდველი“) და ხ-----ას („მყიდველი“) შორის გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ხ-----ამ იყიდა ქ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----, 1257 კვ.მ. ფართიდან (ს/კ-----) 60 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ფართი.

2-----ს ხ-----ამ №----- განცხადებით მიმართა საჯარო

რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და უძრავი ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, №-----, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2-----ის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტ. II, ს.ფ. 131-132);
- 2-----ის №----- განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია (ტ. II, ს.ფ. 129-135).

2.16. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით ხ-----ას განცხადება დაკმაყოფილდა. უძრავი ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, №-----, ს/კ-----, 60 კვ.მ. დარეგისტრირდა ხ-----ას თანასაკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (ტ. II, ს.ფ. 146);
- 2-----ის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. II, ს.ფ. 147-148).

2.17. 2-----ს ქ-----ს („გამყიდველი“) და ვ-----ს („მყიდველი“) შორის გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ვ-----მ იყიდა ქ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, მდებარე: ქ. თბილისი, №-----, 1257 კვ.მ. ფართიდან (ს/კ-----) 60 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ფართი.

2----- ვ-----მ №----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და უძრავი ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, №-----, ს/კ-----, 60 კვ.მ., გარიგების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2-----ის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტ. II, ს.ფ. 151-152);
- 2----- №----- განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია (ტ. II, ს.ფ. 149-157).

2.18. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით ვ-----ს განცხადება დაკმაყოფილდა. უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, №-----, ს/კ-----, 60 კვ.მ. დარეგისტრირდა ვ-----ს თანასაკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №-----

რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (ტ. II, ს.ფ. 162);

- 2-----ის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. II, ს.ფ. 163-164).

2.19. 2----- ქ-----ს („გამყიდველი“) და თ-----ეს („მყიდველი“) შორის გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, თ-----ემ იყიდა ქ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----, 1257 კვ.მ. ფართიდან (ს/კ-----) 60 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ფართი.

2----- თ-----ემ №----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----, გარიგების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2-----ის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტ. II, ს.ფ. 167-168);

- 2----- №----- განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია (ტ. II, ს.ფ. 165-170).

2.20. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით თ-----ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა. უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, წ----- (ს/კ-----), 60 კვ.მ. დარეგისტრირდა თ-----ის თანასაკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (ტ. II, ს.ფ. 174);

- 2-----ის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. II, ს.ფ. 175-176).

2.21. 2----- ქ-----ს („გამყიდველი“) და ბ-----ეს („მყიდველი“) შორის გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ბ-----ემ იყიდა ქ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, მდებარე: ქ. თბილისი, წ----- (ს/კ-----), 150 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ფართი.

2----- ბ-----ემ №----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და უძრავი ნივთი, მდებარე: ქ. თბილისი, წ----- (ს/კ-----), გარიგების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2-----ის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტ. II, ს.ფ. 179-180);
- 2----- №----- განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია (ტ. II, ს.ფ. 177-183).

2.22. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით ბ-----ის განცხადება დაკმაყოფილდა. უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, წ----- (ს/კ-----), 150 კვ.მ., დარეგისტრირდა ბ-----ის თანასაკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (ტ. II, ს.ფ. 184);
- 2-----ის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. II, ს.ფ. 185-186).

2.23. 2-----ს ნ-----მა №----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი წ----- (ს/კ-----), საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

2----- ნ-----მა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში №----- გაცხადებასთან დაკავშირებით დამატებით წარადგინა 2-----ის კორექტირებული ჩუქების ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც, ქ-----ა („მჩუქებელი“) ნ-----ს („დასაჩუქრებული“) აჩუქა უძრავი ნივთი, მდებარე: ქ. თბილისი, წ----- (ს/კ-----), 105 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მის წილ შენობა-ნაგებობასთან ერთად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2-----ის №----- განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია (ტ. II, ს.ფ. 187-192);
- 2-----ის განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია (ტ. II, ს.ფ. 194-199).

2.24. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----
-
№----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით ნ-----ის განცხადება დაკმაყოფილდა. უძრავი ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, წ----- (ს/კ-----), 105 კვ.მ. დარეგისტრირდა ნ-----ის თანასაკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2----- №-----

- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (ტ. II, ს.ფ. 204);
- 2-----ის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. II, ს.ფ. 205-206).

2.25. 2-----ს ქ-----ა №----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, წ----- (ს/კ-----), მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

2----- ქ-----ის №----- განცხადებასთან დაკავშირებით დამატებით წარდგენილი იქნა 2-----ის კორექტირებული ჩუქების ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც, ქ-----ა („მჩუქებელი“) მ-----ს აჩუქა უძრავი ნივთი, მდებარე: ქ. თბილისი, წ----- (ს/კ-----), 150 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მის წილ შენობა-ნაგებობასთან ერთად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2-----ის №----- განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია (ტ. II, ს.ფ. 207-214);
- 2-----ის განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია (ტ. II, ს.ფ. 239-242).

2.26. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით ქ-----ის განცხადება დაკმაყოფილდა. უძრავი ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, წ----- (ს/კ-----), 150 კვ.მ. დარეგისტრირდა მ-----ის თანასაკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2----- №----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (ტ. II, ს.ფ. 243);
- 2-----მონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. II, ს.ფ. 244-245).

2.27. 2----- ბ-----ემ №----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, უძრავი ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, წ----- (ს/კ-----), საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

2----- ბ-----ის №----- განცხადებასთან დაკავშირებით დამატებით წარდგენილი იქნა 2----- კორექტირებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც, ბ-----ემ და ა-----მა („მყიდველი“) იყიდეს ქ-----ის („გამყიდველი“) საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----, 300 კვ.მ. მიწა და №2 შენობა-ნაგებობა, (ს/კ-----).

№----- განცხადებასთან დაკავშირებით, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დამატებით წარედგინა 2----- შეთანხმება, რომლითაც ქ. თბილისი, წ-----ში მდებარე უძრავი ნივთის მესაკუთრეები შეთანხმდნენ, რომ უძრავ ნივთზე არსებული შენობა-ნაგებობები №1, №2, №3 და №4 თანამესაკუთრეებს შორის განაწილებულია შემდეგნაირად: მ-----ი 150 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობა №1, ნ-----ი - 105 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და №4 შენობა-ნაგებობა, ქ-----ი 852 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობა №2 და №3.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2-----ის №----- განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია (ტ. II, ს.ფ. 246-252);
- 2----- განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია (ტ. II, ს.ფ. 255-264);
- 2----- განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია (ტ. II, ს.ფ. 280-284).

2.28. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2----- №----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით ბ-----ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა. უძრავი ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----, 300 კვ.მ. მიწა და №2 შენობა-ნაგებობა, დარეგისტრირდა ბ-----ის და ა-----ის თანასაკუთრების უფლება.

2----- ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან ირკვევა, რომ უძრავი ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----, საერთო ფართი: 1107 კვ.მ., შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: №1, №2, №3 და №4, დარეგისტრირდა შემდეგი პირების თანასაკუთრების უფლება: მ-----ი - მიწის ნაკვეთი ფართი 150 კვ.მ., შენობა №1; ქ-----ი - მიწის ნაკვეთი ფართი 552 კვ.მ.; ნ-----ი - მიწის ნაკვეთი 105 კვ.მ.; ბ-----ე და ა-----ი - 300 კვ.მ. და შენობა №2.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2----- №----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (ტ. II, ს.ფ. 295);
- 2----- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. II, ს.ფ. 296-297).

2.29. 2----- გ-----მა №----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. აღნიშნული განცხადებით მარეგისტრირებელ ორგანოს წარედგინა: 1. დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; 2. საქართველოს

იუსტიციის სამინისტროს 2-----ის

№---- წერილი. განმცხადებელმა ასევე მიუთითა №----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე თანდართულ დოკუმენტაციაზე.

2-----ს გ-----მა №----- განცხადებასთან დაკავშირებით, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დამატებით წარადგინა: 1. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს 2-----ის №---- წერილი; 2. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს 2----- №---- წერილი; 3. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს 2016 წლის 31 აგვისტოს №---- წერილი; 4. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის №--- ბრძანება ნოტარიუსების მიმართ დისციპლინური წარმოების აღძვრის თაობაზე; 5. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის №--- ბრძანება ნოტარიუსების მიმართ დისციპლინური სახდელის შეფარდების შესახებ; 6. 2-----ის დისციპლინური კომისიის დასკვნა; 7. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქონების მართვის სააგენტოს 2-----ს №----- წერილი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2----- №----- განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია (ტ. II, ს.ფ. 298-331);
- 2-----ის განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია (ტ. II, ს.ფ. 334-345).

2.30. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ს №----- გადაწყვეტილებით მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიუთითა, რომ გ-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთი ხვდება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ საკადასტრო კოდებზე: 0-----, რომლებიც წარმოიქმნა ს/კ----- საკადასტრო კოდი გამიჯვნის შედეგად. განმცხადებელს ამავე გადაწყვეტილებით ეცნობა, რომ 0----- საკადასტრო კოდზე პირველადი უფლების რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა სამკვიდრო მოწმობა (№----- - გაფორმების თარიღი:

2-----, ნოტარიუსი-----), რომლის საფუძველზეც განხორციელდა ბ-----ის უფლების რეგისტრაცია ტექ. ინვენტარიზაციის ბიუროში აღრიცხული მამკვიდრებლის - ი-----ის უძრავ ქონებაზე, რომელიც შემდგომში გამიჯნული და გასხვისებული იქნა ფიზიკურ პირებზე. ამდენად, მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიჩნია, რომ ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების საგანზე რეგისტრირებული იყო სხვა უფლება, განმცხადებელს უნდა წარედგინა საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ს №----- გადაწყვეტილება (ტ. II, ს.ფ. 332).

2.31. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის

№----- სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებით, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, გ-----ის №----- განცხადებასთან დაკავშირებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილება (ტ. II, ს.ფ. 347).

2.32. 2----- გ-----მა №----- ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და 2-----ის №----- სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილების გაუქმება და საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2-----ის №----- ადმინისტრაციული საჩივარი (ტ. II, ს.ფ. 348-357).

2.33. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ს №----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებით გ----- გ-----ის წარმომადგენელს თ----- ქ-----ეს უარი ეთქვა 2-----ის №----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ს №----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება (ტ. II, ს.ფ. 360-368).

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.34. პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

სასამართლომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ პუნქტის შესაბამისად განმარტა, რომ 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, სასამართლომ განმარტა, რომ 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, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №-----, 2-----ის №-----, 2-----ის №-----, 2-----ის №-----, 2-----ის №-----, 2-----ის 8-----, 2-----ის №-----, 2-----ის №-----, 2-----ის №-----, 2-----ის №-----, 2-----ის №-----, 2-----ის №----- და 2-----ის №----- გადაწყვეტილებები წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სასამართლომ განმარტა, რომ დავის განხილვისას უნდა შემოწმებულიყო გასაჩივრებული 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.

2.35. სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომელიც 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-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სასამართლომ განმარტა, რომ რეგისტრაცია ნიშნავს 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;

ზემოაღნიშნული ნორმების შინაარსიდან გამომდინარე, სასამართლომ განმარტა, რომ რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობა წარმოადგენს სარეგისტრაციო წარმოებას, რაც ხორციელდება მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებით.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის 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.

სასამართლომ მიუთითა დადგენილ გარემოებაზე, რომ 2----- გ-----
-----მა №----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ
სააგენტოს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, უძრავ ნივთზე,
მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია
მოითხოვა.

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

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ
სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების სამართლებრივი საფუძვლები
მითითებულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე
მუხლში, რომლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად,
მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო
წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და
საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს
შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში
მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინსტრუქციით
გათვალისწინებული შემთხვევისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ
დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს.

სასამართლომ განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----
-----ს №----- გადაწყვეტილებით მარეგისტრირებელმა ორგანომ
მიუთითა, რომ გ-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის
ნაკვეთი ხვდება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ საკადასტრო
კოდებზე: 0-----, რომლებიც წარმოიქმნა
ს/კ----- საკადასტრო კოდი გამიჯვნის შედეგად. განმცხადებელს ამავე
გადაწყვეტილებით ეცნობა, რომ 0----- საკადასტრო კოდზე პირველადი
უფლების რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა სამკვიდრო მოწმობა (№---
----- - გაფორმების თარიღი: 2-----, ნოტარიუსი-----), რომლის
საფუძველზეც განხორციელდა ბ-----ის უფლების რეგისტრაცია ტექ.
ინვენტარიზაციის ბიუროში აღრიცხული მამკვიდრებლის - ი-----
ის უძრავ ქონებაზე, რომელიც შემდგომში გამიჯნული და გასხვისებული იქნა
ფიზიკურ პირებზე.

სასამართლომ ასევე განმარტა, რომ ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილებით
მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიჩნია, რომ ვინაიდან სარეგისტრაციოდ

წარდგენილი უფლების საგანზე რეგისტრირებული იყო სხვა უფლება, გ-----
-----ის №----- განცხადების დაკმაყოფილების მიზნით, აუცილებელი
იყო დამატებითი დოკუმენტების წარდგენა. კერძოდ, განმცხადებელს უნდა
წარედგინა საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი სარეგისტრაციოდ
მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №-----
სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებით, ვინაიდან
სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ
არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი
დოკუმენტი/ინფორმაცია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის
22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, გ-----ის №-----
განცხადებასთან დაკავშირებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება.

სასამართლომ მიუთითა მოსარჩელე მხარის განმარტებაზე, რომ საჯარო
რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ №----- სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე
კანონშეუსაბამოდ განახორციელა 0----- საკადასტრო კოდზე პირველადი
უფლების რეგისტრაცია და შესაბამისად ასევე კანონშეუსაბამოა აღნიშნულ
ქონებაზე შემდგომში მიღებული რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები.
ამასთან, მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ ვინაიდან წარმოადგენს სადავო უძრავი
ქონების ფაქტობრივ მფლობელს, არ არსებობდა მისთვის საკუთრების
უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის და №----- სარეგისტრაციო
წარმოების შეწყვეტის სამართლებრივი საფუძველი.

2.36 სასამართლომ მოიხმო „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის
მე-2 მუხლის „მ“ პუნქტი, რომლის თანახმადაც, საკადასტრო მონაცემების
ზედდება არის უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო
მონაცემების იდენტურობა უფლება რეგისტრირებული უძრავი ნივთის
(მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემებთან.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლომ, საქმეში წარდგენილი საჯარო
რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ს სიტუაციური ნახაზიდან
(იხ.ტ. II, ს.ფ. 333) გამოარკვია რომ , გ-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ
წარდგენილი მიწის ნაკვეთი ხვდებოდა 0-----
საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთების საკადასტრო
საზღვრებში. საქმეში არსებული მასალებით ასევე დგინდება, რომ 0-----
----- საკადასტრო კოდები 0----- საკადასტრო კოდით
რეგისტრირებული უძრავი ნივთის გამიჯვნის შედეგად წარმოიქმნა, რომელიც
თავდაპირველად სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე რეგისტრირებული იყო ბ-----
-----ის სახელზე.

სასამართლომ მიუთითა დადგენილ, ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ 2-----
----- ბ-----ემ №----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის

ეროვნულ სააგენტოს და უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----
---, 4255 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების
რეგისტრაცია მოითხოვა. აღნიშნული განცხადებით მარეგისტრირებელ
ორგანოს წარედგინა: 1. წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი
დოკუმენტის ასლი; 2. წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი; 3.
მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი; 4. მიწის
ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; 5. ცნობა-დახასიათება ტექნიკური
აღრიცხვის ბიუროდან (-----წ.); 6. სანოტარო წესით დამოწმებული
სამკვიდრო მოწმობა (-----წ. №-----); 7. ტექნიკური აღრიცხვის არქივიდან
გაცემული საინვენტარიზაციო გეგმა.

სასამართლომ განმარტა, რომ 2-----ის №----- განცხადებასთან
დაკავშირებით ბ-----ემ 2-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნულ
სააგენტოში დამატებით წარადგინა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი
ნახაზის ქაღალდის და ელექტრონული კერსიები.

სასამართლომ ასევე განმარტა, რომ 2----- ბ-----ის
წარმომადგენელმა №----- განცხადებასთან დაკავშირებით დამატებით
წარადგინა განცხადება და კორექტირებული აზომვითი ნახაზი.
განმცხადებელმა კორექტირებული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, მოითხოვა
საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, წ---
-----, 3820 კვ.მ.

სასამართლომ განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----
-----ის №----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით ბ-----ის
№----- განცხადება დაკმაყოფილდა. უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი,
წ-----, 3820 კვ.მ., დარეგისტრირდა ბ-----ის საკუთრების
უფლება (ს/კ-----).

სასამართლომ განმარტა, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში სასამართლოს
შეფასების საგანს წარმოადგენდა საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ
2-----ის №----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით
კანონშესაბამისად განახორციელა თუ არა უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ.
თბილისი, წ-----, 3820 კვ.მ. (ს/კ-----), ბ-----ის
საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

სასამართლომ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №-----
----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებასთან დაკავშირებით, მოიხმო
„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში
(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების
შესახებ“ საქართველოს კანონს (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია),
რომლის მე-2 მუხლის „ა“ პუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში
(სარგებლობაში) არსებული მიწა არის სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან

არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული,

1----- თვითნებურად დაკავებული მიწა.

ამავე მუხლის „დ“ პუნქტის შესაბამისად, სასამართლომ განმარტა, რომ საკუთრების უფლების აღიარება არის ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნისათვის სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, მასზე განთავსებული შენობა - ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, ამ კანონისა და საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით“ განსაზღვრული პირობებისა და პროცედურის შესაბამისად საკუთრებაში სასყიდლიანი ან უსასყიდლო ფორმით გადაცემა.

მითითებული საკანონმდებლო აქტის 41 მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტების თანახმად, სასამართლომ განმარტა, რომ მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდგომში – სააგენტო), რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით. მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება ხორციელდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში მართლზომიერი მფლობელის (მოსარგებლის) საკუთრების უფლების რეგისტრაციით.

სასამართლომ ასევე მოიხმო სადავო პერიოდში მოქმედ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით (ძალადაკარგულია საქართველოს პრეზიდენტის 2016 წლის 4 აგვისტოს №191 ბრძანებულებით) დამტკიცებულ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესს“, რომლის მე-2

მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ ერთ-ერთ დოკუმენტს წარმოადგენდა ცნობა- დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2-----ის №-----
- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებისას მიღებისას მოქმედი ზემოაღნიშნული საკანონმდებლო აქტებით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად, სასამართლომ განმარტა, რომ მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ ერთ-ერთ დოკუმენტს წარმოადგენდა ცნობა-დახასიათება ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხულ, 1----- თვითნებურად დაკავებული მიწაზე, მიუხედავად იმისა არსებობდა თუ არა თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

სასამართლო ყურადღება გამახვილა მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ წარმოდგენილ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მიერ 2-----
----- გაცემულ ცნობა-დახასიათებაზე, რომლითაც ირკვევოდა, რომ წ-----
-----ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი საერთო ფართობით - 4255კვ.მ. ირიცხება ი-----ის სახელზე. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი აღრიცხულია 1----- უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, რაც ასევე დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული დოკუმენტაციით, მათ შორის ტექნიკური აღრიცხვის არქივიდან გაცემული საინვენტარიზაციო გეგმით.

რაც შეეხებოდა ბ-----ის №----- სარეგისტრაციო განაცხადით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილ 2-----ის სანოტარო წესით დამოწმებულ №----- სამკვიდრო მოწმობას, რომლის საფუძველზეც, ი-----
-----ის მემკვიდრედ ცნობილ იქნა ბ-----ე (სამკვიდრო ქონება - უძრავ ნივთი, მდებარე: წ-----, 4255 კვ.მ., არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი), სასამართლომ განმარტა, რომ მითითებული სანოტარო აქტი ძალაშია და არ გაუქმებულა.

სასამართლომ მოიხმო საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 31 მარტის №71 ბრძანებით დამტკიცებულ „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ ინსტრუქციას, რომლის 53-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, გარიგება უნდა გაუქმდეს (მოიშალოს, შეწყდეს) დამოუკიდებელი აქტის შედგენით სანოტარო მოქმედების შესრულების ზოგადი წესების დაცვით. თუ ამ მუხლით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, გარიგება უნდა გაუქმდეს გარიგების დამოწმებისათვის დადგენილი წესების დაცვით. სანოტარო რეესტრში და სანოტარო აქტზე, რომლის გაუქმება (მოშლა,

შეწყვეტა) ხდება, წარწერით უნდა აღინიშნოს გარიგების გაუქმების (მოშლის, შეწყვეტის) თაობაზე. წარწერაში მითითებული უნდა იყოს გაუქმების (მოშლის, შეწყვეტის) აქტის რეკვიზიტები.

სასამართლომ ვერ გაიზიარა მოსარჩელე მხარის პოზიცია და მიიჩნია, რომ გ-----ის მიერ №----- სარეგისტრაციო განცხადებით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგე ნილი დოკუმენტაცია, კერძოდ, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს 2-----ის №---, 2----- №--- და 2-----ს №--- წერილები, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის №--- ბრძანება ნოტარიუსების მიმართ დისციპლინური წარმოების აღძვრის თაობაზე, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის №--- ბრძანება ნოტარიუსების მიმართ დისციპლინური სახდელის შეფარდების შესახებ, 2-----ის დისციპლინური კომისიის დასკვნა და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქონების მართვის სააგენტოს 2-----ს №----- წერილი, არ წარმოადგენს 2-----ის სანოტარო წესით დამოწმებული №----- სამკვიდრო მოწმობის გაუქმებულად მიჩნევის სამართლებრივ საფუძველს. ამასთან აღსანიშნავია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 03 თებერვლის №----- განჩინებით მოსარჩელე გ-----ს უარი ეთქვა სარჩელის მიღებაზე, რომლითაც იგი ითხოვდა ზემოაღნიშნული სამკვიდრო მოწმობის გაუქმებას (ტ. IV, ს.ფ. 263-265).

ყოველივე ზემოხსენებულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება, რომლითაც უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----, 3820 კვ.მ., დარეგისტრირდა ბ-----ის საკუთრების უფლება (ს/კ-----), კანონშესაბამისი იყო და არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი. შესაბამისად, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ----- საკადასტრო კოდები 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის გამიჯვნის შედეგად წარმოიქმნა, ხოლო შემდგომ საკუთრების უფლების დამადასტურებელი შესაბამისი დოკუმენტების საფუძველზე რეგისტრირებულ იქნა ფიზიკურ პირებზე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ასევე არ არსებობს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №-----, 2-----ის №-----, 2-----ის №-----, 2-----ის 8-----, 2----- №-----, 2----- №-----, 2-----ის №-----, 2-----ის №----- და 2----- №----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები. სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზეც, რომ ზემოხსენებული რეგისტრაციების საფუძველად არსებული უფლების დამდგენი არცერთი დოკუმენტი კანონით დადგენილი წესით არ გაუქმებულა, რაც სადავო რეგისტრაციების კანონიერად მიჩნევის

საფუძველს წარმოადგენდა.

2.37 რაც შეეხებოდა მოსარჩელის მოთხოვნას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- და 2-----ის №----- გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობას იმ საფუძველით, რომ იგი წარმოადგენდა სადავო უძრავი ქონების ფაქტობრივ მფლობელს, სასამართლომ მიუთითა, 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.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ განმარტა, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოს შეფასების საგანს წარმოადგენდა საკითხი - წარმოადგენდა თუ არა დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი, ასევე მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული სარეგისტრაციო დოკუმენტი ამ კანონით განსაზღვრული შესაბამისი რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების უშუალოდ წარმოშობის საფუძველს. 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.

სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტზე, რომლის თანახმადაც, მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ს №----- გადაწყვეტილებით განმცხადებელს მიუთითა, რომ ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების საგანზე რეგისტრირებული იყო სხვა უფლება,

განმცხადებელს უნდა წარედგინა საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე.

იმ პირობებში, როდესაც არსებობს 0-----
საკადასტრო კოდეზით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთებზე კერძო პირების სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები, სასამართლომ ვერ გაიზიარა მოსარჩელე მხარის მითითება და მიიჩნია, რომ გ-----ის მიერ №----- სარეგისტრაციო განცხადებით წარდგენილი დოკუმენტები არ წარმოადგენდა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში აღნიშნულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის სამართლებრივ საფუძველს და განმცხადებელს მარეგისტრირებელ ორგანოში დამატებით უნდა წარედგინა სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, განმარტა, რომ მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მოცემულ შემთხვევაში გ-----ის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში დამატებით არ იქნა წარდგენილი საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე და იმის გათვალისწინებითაც, რომ მოსარჩელე მხარემ სასამართლოშიც ვერ წარადგინა იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რაზეც იგი ამყარებდა თავის სასარჩელო მოთხოვნას, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილება კანონშესაბამისია და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

2.38. სასამართლომ მიუთითა, რომ ადმინისტრაციული წარმოება ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის XIII თავით. სასამართლომ განმარტა, რომ ხსენებული კოდექსის 178.1 მუხლი ადგენს, რომ თუ კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, თუ იქ არსებობს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი თანამდებობის პირის ან სტრუქტურული ქვედანაყოფის ზემდგომი თანამდებობის პირი. ამავე საკანონმდებლო აქტის 185-ე მუხლის მიხედვით,

თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება ამ კოდექსის VI თავით გათვალისწინებული დებულებანი. ამავე კოდექსის 201-ე მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად გამოაქვს ერთერთი შემდეგი გადაწყვეტილება: ა) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ; ბ) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე; გ) ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ.

2.39. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილზე, რომლის 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.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადგილი არ ჰქონდა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნის დარღვევას, რის გამოც არ არსებობდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის, 2-----ის, 2-----ის, 2-----ის, 2-----ის, 2---

-----ის, 2-----ის, 2-----ის, 2-----, 2-----
-----ის №----- და 2-----ის №-----
გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი
საფუძვლები.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1. სააპელაციო საჩივრის ავტორი მიიჩნევს, რომ უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 29 ოქტომბრის გადაწყვეტილება, ვინაიდან, იგი მიიჩნევს, რომ სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება არ არის იურიდიულად საკმარისად დასაბუთებული, ამასთან, გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია. აპელანტი ასევე მიიჩნევს, რომ სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

4.1. 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.

4.2. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

4.3. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს

შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

5. ფაქტობრივი დასაბუთება

5.1. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ეთანხმება და სრულად იზიარებს თბილისის საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს განსახილველ საკითხთან დაკავშირებით.

სამართლებრივი დასაბუთება

6.1. სააპელაციო პალატა, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს (Hirvisaari v. Finland, §32) გადაწყვეტილებაზე დაყრდნობით განმარტავს, რომ დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლება არ მოითხოვს მხარეების მიერ მითითებულ ყველა არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემას; გარდა ამისა, აღნიშნული უფლება ზედა ინსტანციის სასამართლოებს საშუალებას აძლევს დაეთანხმონ ქვედა ინსტანციის სასამართლოს დასაბუთებას, საფუძვლების გამეორების გარეშე.

სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გამოასწოროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუსაბუთებლობა (Hirvisaari v. Finland) და, პირიქით, ძალიან მოკლე მსჯელობა საჩივრის დაუშვებლად ცნობის შესახებ - ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობის გაზიარება, არ აღვყვს დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლებას (Gorou (No. 2), §§38-42).

6.2. სააპელაციო პალატა სრულად ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, კერძოდ, პალატა მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივი თვალსაზრისით სწორად შეაფასა საქმესთან დაკავშირებული ყველა ფაქტობრივი გარემოება.

პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ პუნქტის შესაბამისად სადავოდ ქცეული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №-----, 2-----ის №-----, 2-----ის №-----, 2-----ის №-----, 2-----ის 8-----, 2----- №-----, 2----- №-----, 2-----ის №-----, 2-----ის №-----, 2-----ის №-----, 2-----ის №-----, 2-----ის №----- და 2-----ის №-----

გადაწყვეტილებები წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, უნდა შემოწმდეს გასაჩივრებული 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. პალატა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად განმარტავს რეგისტრაციის რაობას, რომელიც ნიშნავს 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.

ამდენად, რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობა წარმოადგენს სარეგისტრაციო წარმოებას, რაც ხორციელდება მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებით.

აღნიშნული კანონის მე-8 მუხლის შესაბამისად, კი 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.

დადგენილია, რომ 2----- გ-----მა №----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----,

საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვს.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ შესაბამისად, იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

დადგენილია, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ს №----- გადაწყვეტილებით მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიუთითა, რომ გ-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთი ხვდებოდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ საკადასტრო კოდებზე: 0-----, რომლებიც წარმოიქმნა ს/კ-----საკადასტრო კოდი გამიჯვნის შედეგად. განმცხადებელს ასევე გადაწყვეტილებით ეცნობა, რომ 0-----საკადასტრო კოდზე პირველადი უფლების რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა სამკვიდრო მოწმობა (№----- - გაფორმების თარიღი: 2-----, ნოტარიუსი-----), რომლის საფუძველზეც განხორციელდა ბ-----ის უფლების რეგისტრაცია ტექ. ინვენტარიზაციის ბიუროში აღრიცხული მამკვიდრებლის - ი-----ის უძრავ ქონებაზე, რომელიც შემდგომში გამიჯნული და გასხვისებული იქნა ფიზიკურ პირებზე. ხოლო, იმის გათვალისწინებით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების საგანზე რეგისტრირებული იყო სხვა უფლება, გ-----ის №----- განცხადების დაკმაყოფილების მიზნით, აუცილებელი იყო დამატებითი დოკუმენტების წარდგენა. კერძოდ, განმცხადებელს უნდა წარედგინა საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე.

დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2-----ს მიღებული იქნა №----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, გ-----ის №----- განცხადებასთან დაკავშირებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება.

6.4. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „მ“ პუნქტის, თანახმად, საკადასტრო მონაცემების ზედდება არის უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემების იდენტურობა უფლება რეგისტრირებული უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემებთან.

საქმეში წარდგენილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----
-ს სიტუაციური ნახაზიდან (იხ.ტ. II, ს.ფ. 333) დგინდება, რომ , გ-----ის
მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთი ხვდება 0-----
----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთების
საკადასტრო საზღვრებში. ასევე, დადგენილია, რომ 0-----
----- საკადასტრო კოდები 0----- საკადასტრო კოდით
რეგისტრირებული უძრავი ნივთის გამიჯვნის შედეგად წარმოიქმნა, რომელიც
თავდაპირველად სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე რეგისტრირებული იყო ბ-
-----ის სახელზე.

დადგენილია, რომ 2----- ბ-----ემ №----- განცხადებით
მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და უძრავ ნივთზე, მდებარე:
ქ. თბილისი, წ-----, 4255 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო მიწის
ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. აღნიშნული
განცხადებით მარეგისტრირებელ ორგანოს წარედგინა: 1. წარმომადგენლის
პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; 2. წარმომადგენლობის
დამადასტურებელი დოკუმენტი; 3. მომსახურების საფასურის გადახდის
დამადასტურებელი საბუთი; 4. მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი;
5. ცნობა-დახასიათება ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროდან (-----წ.); 6.
სანოტარო წესით დამოწმებული სამკვიდრო მოწმობა (-----წ. №-----); 7.
ტექნიკური აღრიცხვის არქივიდან გაცემული საინვენტარიზაციო გეგმა.

ასევე, დადგენილია, რომ 2-----ის №----- განცხადებასთან
დაკავშირებით ბ-----ემ 2-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნულ
სააგენტოში დამატებით წარადგინა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი
ნახაზის ქაღალდის და ელექტრონული ვერსიები.

დადგენილია, რომ 2----- ბ-----ის წარმომადგენელმა №-----
განცხადებასთან დაკავშირებით დამატებით წარადგინა განცხადება და
კორექტირებული აზომვითი ნახაზი. განმცხადებელმა კორექტირებული
აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, მოითხოვა საკუთრების უფლების
რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----, 3820
კვ.მ.

საქმის მასალებით დგინდება, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2---
-----ის №----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით ბ-----
--ის №----- განცხადება დაკმაყოფილდა. უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ.
თბილისი, წ-----, 3820 კვ.მ., დარეგისტრირდა ბ-----ის
საკუთრების უფლება (ს/კ-----).

კონკრეტულ შემთხვევაში კი სასამართლოს შეფასების საგანს წარმოადგენდა
საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2-----ის №-----
რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით კანონშესაბამისად განახორციელა

თუ არა უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, №-----, 3820 კვ.მ. (ს/კ-----), ბ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტებას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებასთან დაკავშირებით, რომელმაც მოიხმო „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია), მე-2 მუხლის „ა“ პუნქტი, რომლის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა არის სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1----- თვითნებურად დაკავებული მიწა. ამავე მუხლის „დ“ პუნქტის შესაბამისად, სასამართლომ განმარტა, რომ საკუთრების უფლების აღიარება არის ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნისათვის სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, მასზე განთავსებული შენობა - ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, ამ კანონისა და საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით“ განსაზღვრული პირობებისა და პროცედურის შესაბამისად საკუთრებაში სასყიდლიანი ან უსასყიდლო ფორმით გადაცემა.

მითითებული საკანონმდებლო აქტის 41 მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტების თანახმად, დგინდება, რომ მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდგომში – სააგენტო), რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით. მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება ხორციელდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში მართლზომიერი მფლობელის (მოსარგებლის) საკუთრების უფლების რეგისტრაციით.

პალატა მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სრულიად სამართლიანად მოიხმო სადავო პერიოდში მოქმედ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით (ძალადაკარგულია საქართველოს პრეზიდენტის 2016 წლის 4 აგვისტოს №191 ბრძანებულებით) დამტკიცებულ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტი, რომლის შესაბამისად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ ერთ-ერთ დოკუმენტს წარმოადგენს ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2-----ის №-----
- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებისას მიღებისას მოქმედი ზემოაღნიშნული საკანონმდებლო აქტებით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად, სასამართლომ განმარტა, რომ მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ ერთ-ერთ დოკუმენტს წარმოადგენდა ცნობა-დახასიათება ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხულ, 1----- თვითნებურად დაკავებული მიწაზე, მიუხედავად იმისა არსებობდა თუ არა თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

საქმეში არსებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მიერ 2-----
----- გაცემულ ცნობა-დახასიათების თანახმად, ირკვევა, რომ წ-----
-----ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი საერთო ფართობით - 4255 კვ.მ. ირიცხება ი-----ის სახელზე. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი აღრიცხულია 1----- უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, რასაც ასევე ადასტურებს საქმეში არსებული ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული დოკუმენტაციით, მათ შორის ტექნიკური აღრიცხვის არქივიდან გაცემული საინვენტარიზაციო გეგმით.

დადგენილია, რომ ბ-----ის №----- სარეგისტრაციო განაცხადით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილ იქნა 2-----ის სანოტარო წესით დამოწმებულ №----- სამკვიდრო მოწმობა, რომლის საფუძველზეც, ი-----ის მემკვიდრედ ცნობილ იქნა ბ-----ე (სამკვიდრო ქონება - უძრავ ნივთი, მდებარე: წ-----, 4255 კვ.მ., არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი), დადგენილია, რომ მითითებული სანოტარო აქტი ძალაშია და არ გაუქმებულა.

სასამართლომ, ასევე მართებულად მოიხმო საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 31 მარტის №71 ბრძანებით დამტკიცებულ „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ ინსტრუქციას, რომლის 53-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, გარიგება უნდა გაუქმდეს (მოიშალოს, შეწყდეს) დამოუკიდებელი აქტის შედგენით სანოტარო მოქმედების შესრულების ზოგადი წესების დაცვით. თუ ამ მუხლით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, გარიგება უნდა გაუქმდეს გარიგების დამოწმებისათვის დადგენილი წესების დაცვით. სანოტარო რეესტრში და სანოტარო აქტზე, რომლის გაუქმება (მოშლა, შეწყვეტა) ხდება, წარწერით უნდა აღინიშნოს გარიგების გაუქმების (მოშლის, შეწყვეტის) თაობაზე. წარწერაში მითითებული უნდა იყოს გაუქმების (მოშლის, შეწყვეტის) აქტის რეკვიზიტები.

პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტებას, რომ გ-----ის მიერ №----- სარეგისტრაციო განცხადებით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი დოკუმენტები: საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს 2-----ის №---, 2----- №--- და 2-----ს №--- წერილები, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის №--- ბრძანება ნოტარიუსების მიმართ დისციპლინური წარმოების აღძვრის თაობაზე, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის №--- ბრძანება ნოტარიუსების მიმართ დისციპლინური სახდელის შეფარდების შესახებ, 2-----ის დისციპლინური კომისიის დასკვნა და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქონების მართვის სააგენტოს 2-----ს №----- წერილი, არ წარმოადგენს 2-----ის სანოტარო წესით დამოწმებული №----- სამკვიდრო მოწმობის გაუქმებულად მიჩნევის სამართლებრივ საფუძველს.

6.5. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- და 2-----ის №----- გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით, განმარტავს რომ მხოლოდ და მხოლოდ მარეგისტრირებელ ორგანოს შეფასების საგანს წარმოადგენდა საკითხი - წარმოადგენდა თუ არა დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი, ასევე მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული სარეგისტრაციო დოკუმენტი ამ კანონით განსაზღვრული შესაბამისი რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების უშუალოდ წარმოშობის საფუძველს. იმის გათვალისწინებით, რომ 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.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

პალატა ყურადღებას მიაპყრობს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ს №----- გადაწყვეტილებას. ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების საგანზე რეგისტრირებული იყო სხვა უფლება, განმცხადებელს უნდა წარედგინა საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე.

იმ პირობებში, როდესაც არსებობდა 0----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთებზე კერძო პირების სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები, პალატა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსგავსად მიიჩნევს, რომ რომ გ-----ის მიერ №----- სარეგისტრაციო განცხადებით წარდგენილი დოკუმენტები არ წარმოადგენს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში აღნიშნულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის სამართლებრივ საფუძველს და განმცხადებელს მარეგისტრირებელ ორგანოში დამატებით უნდა წარედგინა სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი. რაც გ-----ის მხრიდან არ განხორციელებულა. აღნიშნული გარემოება კი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების საფუძველია.

აღნიშნულიდან გამომდინარე კი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2-----ს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება №----- წარმოების შეწყვეტის შესახებ კანონშესაბამისად.

6.6. პალატა განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული წარმოება ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის XIII თავით. აღნიშნული კოდექსის 178.1 მუხლის შესაბამისად, თუ კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, თუ იქ არსებობს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი თანამდებობის პირის ან სტრუქტურული ქვედანაყოფის ზემდგომი თანამდებობის პირი. ამავე

საკანონმდებლო აქტის 185-ე მუხლის მიხედვით, თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება ამ კოდექსის VI თავით გათვალისწინებული დებულებანი. ამავე კოდექსის 201-ე მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად გამოაქვს ერთერთი შემდეგი გადაწყვეტილება: ა) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ; ბ) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე; გ) ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ.

ამდენად, იმის გათვალისწინებით, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილება, კანონშესაბამისად არის მიჩნეული, ასევე კანონიერად უნდა იქნეს მიჩნეული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- გადაწყვეტილება, რომლითაც საჩივრის ავტორს მართებულად ეთქვა უარი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

6.7. პალატა ვერ გაიზიარებს მესამე პირების წარმომადგენლის შუამდგომლობას საქმის წარმოების შეწყვეტის თაობაზე, ვინაიდან მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში არ არსებობს მათი იურიდიული ინტერესი. ამრიგად, პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნებს და მიიჩნევს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით გათვალისწინებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლები სახეზე არ არის. რის გამოც არ არსებობს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის, 2-----ის, 2-----ის, 2-----ის, 2-----ის, 2-----ის, 2-----ის, 2-----ის, 2-----ის, 2-----ის №----- და 2-----ის №----- გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

7. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

7.1. ზემოაღნიშნული გარემოებების ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივრით ვერ იქნა გაბათილებული თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა კოლეგიის დასკვნები. პირველი ინსტანციის სასამართლომ არსებითად სწორად გადაწყვიტა სადავო საკითხი, რის გამოც არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების და განჩინებების გაუქმების საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძვლები. შესაბამისად, უცვლელად უნდა დარჩეს მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა კოლეგიის

მიერ მიღებული გადაწყვეტილება.

8. საპროცესო ხარჯები

8.1. 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 ნაწილი თანახმად, სასამართლო ხარჯებს მოიცავს სახელმწიფო ბაჟი, რაც მოსარჩელის მიერ გადახდილია დავის საგნის მოცულობის პროპორციულად. ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს- სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე მუხლის თანახმად, საქმის განხილვა სააპელაციო სასამართლოში წარმოებს იმ წესების დაცვით, რაც დადგენილია პირველი ინსტანციით საქმეთა განხილვისათვის, ამ თავში მოცემული ცვლილებებითა და დამატებებით.

განსახილველ შემთხვევაში აპელანტი განთავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისგან.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

თბილისის სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12 მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 397-ე მუხლებით

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. გ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელი დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 29 ოქტომბრის გადაწყვეტილება;
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

მოსამართლე

ილონა თოდუა