



საქმე №3-166-16

გადაწყვეტილება
ს-----ს სახელით

27.06.2018 წელი

ქ. რუსთავი

შესავალი ნაწილი
რუსთავის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე ნ---- თ-----ი
სხდომის მდივანი ე---- ო----ე

მოსარჩელე: მ----- გ-----ი,

წარმომადგენელი: ვ----- ბ-----ე,

მოპასუხე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისი,

წარმომადგენელი: თ-----ი,

მესამე პირი: ნ---- დ-----იძე,

წარმომადგენელი: ს----- კ-----ი,

მესამე პირი: სს ს-----ს ბ----,

წარმომადგენელი: დ---- რ-----ი,

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

მოსარჩელე მოითხოვს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 15 სექტემბრის №88201542-----07 რეგისტრაციის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის მოვალეობის შემსრულებლის 2016 წლის 27 მაისის №1----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობასა და მოპასუხისათვის ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალებას.

მოსარჩელის მითითებით, 1993 წლის 23 აპრილს მიწის ნაკვეთი მდებარე დაბა ვ-----ში ს. კ. 81.01.99.7-- საკუთრებაში გადაეცა მოქალაქე ი---- მ-----ვილს, რაც რეგისტრირებული იყო საჯარო რეესტრში. 2006 წლის 23 მაისს მოსარჩელესა და ი---- მ-----ვილს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, იმავე წლის 2 ივნისს საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში. 2016 წლის 17 მაისს მოსარჩელე მხარემ მიმართა საჯარო

რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს რეგისტრირებულ უფლებებში ცვლილების რეგისტრაციის, კერძოდ უძრავი ქონების საზღვრების დაზუსტების მიზნით, რაზედაც ადმინისტრაციული ორგანოსაგან ეთქვა უარი იმ მოტივით, რომ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზსა და საჯარო რეესტრში დაცულ მონაცემებს შორის არსებობდა ზედდება. საკითხის უფრო დეტალურად შესწავლის შედეგად, გამოვლინდა, რომ მოსარჩელის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 15 სექტემბრის №88201542-----07 გადაწყვეტილების საფუძველზე დარეგისტრირდა ნ---- დ----- იძის სახელზე. აღნიშნული გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრით გასაჩივრებული იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რა დროსაც ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე ეთქვა უარი.

2017 წლის 20 ივნისს სასამართლოს მომართა მოსარჩელის წარმომადგენელმა, წარმოდგენილი განცხადებით დააზუსტა მოთხოვნა და საბოლოოდ მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2015 წლის 15 სექტემბრის №88201542--- --07, 2016 წლის 27 მაისის №1----- და 2017 წლის 19 მაისის №88201740-----03 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხის წარმომადგენელმა წერილობითი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო იმ საფუძველით, რომ არ არსებობს სადავო აქტების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი. ამასთან მიუთითა, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დაცული მონაცემების თანახმად, ქალაქ თბილისში, კ----- --ში მდებარე 1-00.00 კვ.მ დაუზუსტებელი ფართობის უძრავ ნივთზე 2006 წელს დარეგისტრირდა ნ---- დ----- იძის საკუთრების უფლება (საკადასტრო კოდი - 81.01.98.0--) საკუთრების რეგისტრაციის საფუძველად მარეგისტრირებელ ორგანოში წარმოდგენილ იქნა 1993 წლის 23 აპრილის მიწის ნაკვეთის №123 მიღება-ჩაბარების აქტი. 2015 წლის 27 ივლისს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა ნ---- დ----- იძის განცხადება №88201542----, უძრავ ნივთზე, მდებარე, გარდაბნის რაიონი, დაბა კოჯრის საკრებულო, დაბა კ----- ი, ფართობი 1-00 კვ.მ. ს. კ. 81.01.98.0--, რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნით. განმცხადებლის მიერ მითითებული იქნა №882015- ---- განცხადებაზე თანდართულ დოკუმენტაციაზე. სადაც, თავის მხრივ, წარდგენილი იყო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან უძრავ ნივთზე, საკადასტრო კოდით 81.01.98.0-- და ამავე ნაკვეთის საკადასტრო რუკა. მარეგისტრირებელი ორგანოს 2015 წლის 31 ივლისის №88201542-----03 გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება, ამავე გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ წარმოდგენილი დოკუმენტაციით ვერ ხდებოდა ნაკვეთის ადგილმდებარეობის დადგენა, გარდა ამისა №882011----- განაცხადზე წარმოდგენილი საკადასტრო

აზომვითი ნახაზებით და №882015----- განაცხადზე წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზით ნაკვეთმა რამდენჯერმე მოიცვალა ადგილმდებარეობა და ასევე უფლების დამდგენ დოკუმენტში ასახული მოსაზღვრეობის მონაცემები არ შეესაბამებოდა უკვე რეგისტრირებულ საკადასტრო მონაცემებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს დაევალა საკადასტრო აზომვითი ნახაზით წარდგენილი უძრავი ნივთის მოსაზღვრედ არსებული და დაზუსტებული ფართობი რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეების სათანდო წესით შედგენილი და დამოწმებული თანხმობების წარდგენა, რომლითაც დადასტურდებოდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზით წარდგენილი უძრავი ნივთის (მიწის ნაკვეთის) ადგილმდებარეობის იდენტურობა უფლების დამდგენ დოკუმენტში მითითებულ უძრავ ნივთთან. 2015 წლის 9 სექტემბერს დაინტერესებული პირის მიერ დამატებით წარდგენილი იქნა მიმდებარედ რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების (საკადასტრო კოდები: 81.01.00.---; 81.01.04.4--; 81.01.98.---) მესაკუთრეების, ნ----- თ-----ის, ლ---- ჭ-----ის და ნ-- -- ხ-----ის სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობები, შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ განახლდა სარეგისტრაციო წარმოება და რეგისტრაციის შესახებ 2015 წლის 15 სექტემბრის №88201542-----07 გადაწყვეტილებით, ს.კ 81.01.98.0-- რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში დარეგისტრირდა ცვლილება; კერძოდ, დაზუსტდა ფართობი და მიენიჭა ახალი საკადასტრო კოდი - 81.01.04.5--. 2016 წლის 20 და 25 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა მ----- გ-----ის №1-----/17, 1-4651/17 და 1-8277/17 ადმინისტრაციული საჩივრები, რომლებითაც მოთხოვნილ იქნა 2015 წლის 15 სექტემბრის №88201542-----07 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 27 მაისის №1----- გადაწყვეტილებით მ----- გ-----ს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე იმ საფუძველით, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ს-----ს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოპასუხე მიუთითებს, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები მიღებულია კანონის შესაბამისად და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

2.1. მესამე პირის პოზიცია

მესამე პირმა ნ---- დ-----იქემ წარმოდგენილი შესაგებელით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ არ არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი.

მესამე პირ სს „ს-----ს ბ----ს“ წარმომადგენელს სასამართლოს მიერ

განსაზღვრულ ვადაში წერილობითი შესაგებელი არ წარმოუდგენია, ხოლო სასამართლო მთავარ სხდომაზე სარჩელი არ ცნო.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. გარდაბანი, კ-----ში მდებარე 0.1- ჰექტარი ფართობის მიწის ნაკვეთი, ს. კ. 81.01.99.7-- 2006 წლის 23 მაისის მდგომარეობით საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ი---- მ-----ვილის სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია 1993 წლის 23 აპრილის №63 მიღება-ჩაბარების აქტი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ტ. I, ს. ფ. 1-12);
- წერილობითი შესაგებელი (ტომი II, ს. ფ. 20-28);
- №63 მიღება-ჩაბარების აქტი (ტ. I, ს. ფ. 13);
- 2006 წლის 23 მაისს მომზადებული ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. I, ს. ფ. 15);

3.1.2. 2006 წლის 23 მაისს ი---- მ-----ვილმა გაყიდა, ხოლო მ----- გ-----მა იყიდა გარდაბნის რაიონი, სოფელ კ-----ში მდებარე, 0.1- ჰექტარი მიწის ნაკვეთი ს. კ. 81.01.99.7--.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2006 წლის 23 მაისის უძრავი ქონების (მიწის ნაკვეთის) ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტ. I, ს. ფ. 17-19);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. I, ს. ფ. 20-21);

3.1.3. უძრავი ქონება მდებარე: გარდაბანი, კ-----ი ს. კ. 81.01.98.0-- 2006 წლის 13 ოქტომბრის მდგომარეობით საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ნ---- დ-----იდის სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია 1993 წლის 23 აპრილის №123 მიღება-ჩაბარების აქტი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. II, ს. ფ. 30-31);

3.1.4. 2016 წლის 17 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნით მიმართა მ----- გ-----მა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 მაისის №8820-----65-03 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული

უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთი იჭრება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. შესაბამისად, წარსადგენია კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 21 ივნისის №8820----65-04 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლით აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაციის წარუდგენლობის გამო.

სასამართლო უკრძნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- განცხადების მიღების ბარათი (ტ. II, ს. ფ. 1-3-1-4);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 მაისის №8820-----65-03 გადაწყვეტილება (ტ. II, ს. ფ. 11-);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 21 ივნისის №8820-----65-04 გადაწყვეტილება (ტ. II, ს. ფ. 112);

3.1.5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 15 სექტემბრის №88201542-----07 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით ნ---- დ-----იდის სახელზე რიცხულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში განხორციელდა ცვლილების რეგისტრაცია. აღნიშნული გადაწყვეტილება მოსარჩელე მხარის მიერ გასაჩივრებული იქნა ადმინისტრაციული საჩივრით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის მოვალეობის შემსრულებლის 2016 წლის 27 მაისის №1----- გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე ეთქვა უარი იმ საფუძვლით, რომ რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით.

სასამართლო უკრძნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 15 სექტემბრის №88201542-----07 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (ტ. II, ს. ფ. 76);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის მოვალეობის შემსრულებლის 2016 წლის 27 მაისის №1----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება (ტ. II, ს. ფ. 126-127);

3.1.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 19 მაისის №88201740-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით ნ---- დ-----იდის სახელზე რიცხულ უძრავ ქონებაზე განხორციელდა იპოთეკის რეგისტრაცია სს

„ს-----ს ბ---ს“ სასარგებლოდ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 19 მაისის №88201740-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (ტ. IV, ს. ფ. 2);

4.1. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. ადმინისტრაციულმა ორგანომ მოსარჩელის ადმინისტრაციული საჩივარი, რომლითაც იგი მოითხოვდა რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას არ განიხილა იმ საფუძველით, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ს-----ს კანონის 29-ე მუხლის მესამე პუნქტის მოთხოვნებიდან გამომდინარე აღნიშნული საჩივრდება სასამართლო წესით, ხოლო ს-----ს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 80-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ განცხადებაში აღნიშნული საკითხი სასამართლოს განსჯადია, ადმინისტრაციული ორგანო განცხადებას შესაბამისი დასაბუთებით დაუბრუნებს განმცხადებელს. ადმინისტრაციულ ორგანოს მოსარჩელის ადმინისტრაციული საჩივარი უნდა განეხილა, წარმოება ჩაეტარებინა სრულყოფილად, გამოეკვლია მასალები, შეეგროვებინა ცნობები, შეემოწმებინა დოკუმენტები.

4.1.2. გარდაბნის რაიონი, კოჯრის საკრებულო, დაბა კ-----ში მდებარე ი--- მ-----ვილის (დღევანდელი მესაკუთრე მ----- გ-----ი) კუთვნილი 0,1- ჰა მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა ძირითადად ემთხვევა დღეისათვის საჯარო რეესტრში ნ--- დ-----იძის სახელზე რეგისტრირებულ №81.01.04.5-- მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობას.

4.2.3. მოსარჩელის მოთხოვნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 19 მაისის №88201740-----03 იპოთეკის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება მიღებული იქნა კანონის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

ს-----ს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 17-ე მუხლის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები; მოპასუხე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი შესაგებელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 1-5-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, 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.

სასამართლო განმარტავს, რომ საპროცესო კანონმდებლობით არც ერთ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი სავალდებულო ძალა, რაც გულისხმობს, რომ ყველა მტკიცებულება ექვემდებარება გამოკვლევას და შეფასებას, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება საერთოდ უშინაარსოდ მიიჩნევა.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის მოვალეობის შემსრულებლის 2016 წლის 27 მაისის №1----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას სრულყოფილად არ ყოფილა გამოკვლეული საქმის გარემოებები, ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 19 მაისის №88201740-----03 იპოთეკის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება მიღებული იქნა კანონის მოთხოვნათა დაცვით და სასამართლოში არ წარმოდგენილა მტკიცებულება რომელიც მის კანონსაწინააღმდეგო ბუნებაზე მიუთითებდა. ამასთან, მოსარჩელის მიერ სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით სადავოდ არ გამხდარა სს „ს-----ს ბანკსა“ და ნ---- დ-----იძეს შორის 2017 წლის 17 მაისის იპოთეკის ხელშეკრულების კანონიერება.

სამოტივაციო ნაწილი:

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. საქმეში არსებული მასალების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლების შემოწმებისა და საქმეში არსებული მტკიცებულებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

ს-----ს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი; „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ს-----ს კანონი;

7. სამართლებრივი შეფასება

სასამართლო მიიჩნევს, რომ დავის საგანი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 15 სექტემბრის №88201542-----07 რეგისტრაციის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის მოვალეობის შემსრულებლის 2016 წლის 27 მაისის №1----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ და 2017 წლის 19 მაისის №88201740-----03 იპოთეკის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები წარმოადგენს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 2.1. მუხლის „დ“ ქვეპუნქტით რეგლამენტირებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, რამდენადაც მითითებული ნორმის თანახმად, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ სამართლებრივ აქტს წარმოადგენს ადმინისტრაციული

კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს.

შესაბამისად, დადგენილი უნდა იქნას, შეესაბამება თუ არა გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები კანონს და აყენებს თუ არა ისინი პირდაპირ და უშუალო ზიანს მოსარჩელის კანონიერ უფლებებსა და ინტერესებს.

სასამართლო მიუთითებს, რომ გასაჩივრებული დოკუმენტები წარმოადგენენ რა ს-----ს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით გათვალისწინებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს, აღნიშნული აქტების კანონშესაბამისობა, მათი გამოცემის დროისათვის მოქმედ სამართლებრივ ნორმებთან, სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ ს-----ს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობა წამოადგენს სარეგისტრაციო წარმოებას, რაც ხორციელდება მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებით.

სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავ ქონებაზე რეგისტრაცია წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ს-----ს კანონი განსაზღვრავს თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს, კერძოდ, დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

სასამართლო მიუთითებს, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ს-----ს კანონის მე-8 მუხლის შინაარსზე, რომლის თანახმადაც სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების ერთ-ერთი საფუძველია დაინტერესებული პირის განცხადება. ამასთან, რეგისტრაციის წესი და პირობები, აგრეთვე მისი საფუძვლები, მათ შორის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების ნუსხა და სხვა სამართლებრივი საფუძვლები განისაზღვრება ს-----ს იუსტიციის მინისტრის 201- წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციით, რომლის მე-18 მუხლის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ გარდაბანი, კ-----ში მდებარე

0.1- ჰექტარი ფართობის მიწის ნაკვეთი, ს. კ. 81.01.99.7-- 2006 წლის 23 მაისის მდგომარეობით საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ი---- მ-----ვილის სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია 1993 წლის 23 აპრილის №63 მიღება-ჩაბარების აქტი. 2006 წლის 23 მაისს ი---- მ-----ვილმა გაყიდა, ხოლო მ----- გ-----მა იყიდა გარდაბნის რაიონი, სოფელ კ-----ში მდებარე, 0.1- ჰექტარი მიწის ნაკვეთი ს. კ. 81.01.99.7--.

უძრავი ქონება მდებარე: გარდაბანი, კ-----ი ს.კ. 81.01.98.0-- საკუთრების უფლებით 2006 წლის 13 ოქტომბრის მდგომარეობით აღრიცხულია ნ---- დ-----იძის სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია 1993 წლის 23 აპრილის №123 მიღება-ჩაბარების აქტი.

2016 წლის 17 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნით მიმართა მ----- გ-----მა. 2016 წლის 19 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №8820-----65-03 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძვლით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთი იჭრება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. შესაბამისად, წარსადგენია კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ხოლო 2016 წლის 21 ივნისის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №8820-----65-04 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლით აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაციის წარუდგენლობის გამო.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 15 სექტემბრის №88201542-----07 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში განხორციელდა ცვლილების რეგისტრაცია. აღნიშნული გადაწყვეტილება მოსარჩელე მხარის მიერ გასაჩივრებული იქნა ადმინისტრაციული საჩივრით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის მოვალეობის შემსრულებლის 2016 წლის 27 მაისის №1-----ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე ეთქვა უარი იმ საფუძვლით, რომ რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით.

ს-----ს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 201-ე მუხლის პირველი

ნაწილის თანახმად, 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. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად კი ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით ამოწმებს ადმინისტრაციული ორგანო. ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია შეამოწმოს, აკმაყოფილებს თუ არა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონის იმ მოთხოვნას, რომელიც ადმინისტრაციული საჩივრის წარმდგენ პირს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან უპირატესობას.

ს-----ს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესები. ს-----ს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 177-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, დაინტერესებულ მხარეს უფლება აქვს გაასაჩივროს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

ადმინისტრაციული ორგანოს ხელმძღვანელი თანამდებობის პირის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის თაობაზე წარდგენილ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო ამავე კოდექსის 182-ე მუხლის პირველი ნაწილის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციული ორგანო არ განიხილავს ადმინისტრაციულ საჩივარს, თუ: ა) არსებობს სასამართლოს გადაწყვეტილება ან განჩინება იმავე დავის საგანზე, მოსარჩელის მიერ სარჩელზე უარის თქმის, მოპასუხის მიერ სარჩელის ცნობის, ან მხარეთა მორიგების დამტკიცების შესახებ; ბ) სასამართლო წარმოებაშია საქმე დავაზე იმავე მხარეებს შორის, იმავე საგანზე და იმავე საფუძვლით; გ) არსებობს ამ ორგანოს ან ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილება იმავე საკითხზე; დ) ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში მიმდინარეობს ადმინისტრაციული წარმოება იმავე ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით; ე); ვ) ადმინისტრაციული საჩივარი შეტანილია არაუფლებამოსილი პირის მიერ; ზ) გასულია ადმინისტრაციული საჩივრის წარდგენის კანონით დადგენილი ვადა;

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ მოსარჩელის ადმინისტრაციული საჩივარი, რომლითაც იგი მოითხოვდა ნ---- დ-----იდის უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას არ განიხილა იმ საფუძვლით, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ს-----ს კანონის 29-ე მუხლის მესამე პუნქტის მოთხოვნებიდან გამომდინარე აღნიშნული

საჩივრდება სასამართლო წესით, ხოლო ს-----ს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 80-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ განცხადებაში აღნიშნული საკითხი სასამართლოს განსჯადია, ადმინისტრაციული ორგანო განცხადებას შესაბამისი დასაბუთებით დაუბრუნებს განმცხადებელს. ადმინისტრაციულ ორგანოს მოსარჩელის ადმინისტრაციული საჩივარი უნდა განეხილა, წარმოება ჩაეტარებინა სრულყოფილად, გამოეკვლია მასალები, შეეგროვებინა ცნობები, შეემოწმებინა დოკუმენტები, შეემოწმებინა რეგისტრაციის კანონიერება.

აღნიშნულს სასამართლო ადგენს და მიუთითებს საკასაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ პრაქტიკაზე კერძოდ, ს-----ს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 25 მაისის №ბს-1695-1651(კ-1-) გადაწყვეტილებაზე, რომლითაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ს-----ს კანონის 3.3 მუხლზე დაყრდნობით საკასაციო სასამართლომ საგულისხმოდ მიიჩნია ის გარემოება, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო თავის უფლებამოსილებას ახორციელებს უშუალოდ ან თავისი ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურების და ავტორიზირებული პირების მეშვეობით. შესაბამისად, ზემოაღნიშნულ მუხლში საუბარია სააგენტოზე, როგორც ერთიან ადმინისტრაციულ ორგანოზე, თუმცა საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის სტრუქტურული წყობა არ შეიძლება გაგებულ იქნას იმგვარად, რომ მას არა აქვს უფლება ადმინისტრაციული საჩივრის საფუძველზე გადაამოწმოს მის მიერვე მიღებული აქტის კანონიერება. გასაჩივრების ადმინისტრაციული წესი იძლევა ადმინისტრაციულ სფეროში პრევენციული ზომების მიღების, ადმინისტრაციული ორგანოს სისტემის თვითკონტროლის საშუალებას, იძლევა შესაძლებლობას ადმინისტრაციულმა ორგანომ თავადვე გამოასწოროს საკუთარი შეცდომა, რაც წარმოადგენს ადმინისტრაციული წარმოების მთავარ მახასიათებელს, საერთოა მმართველობითი საქმიანობის ყველა სფეროსთვის და აძლევს დაინტერესებულ მხარეს შესაძლებლობას, მოითხოვოს ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად მიღებული საბოლოო გადაწყვეტილების გადასინჯვა. სწორედ ამ გარემოებითაა განპირობებული ს-----ს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 178-ე მუხლში განხორციელებული ჩანაწერი, რომლის შესაბამისადაც დადგენილია, რომ 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.

საკასაციო სასამართლომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ს-----ს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის განმარტებასთან მიმართებაში აღნიშნა, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოსა და პირებს შორის არსებობს უფლებამოსილებათა დისბალანსი, მათ შორის ურთიერთობა საჭიროებს ეფექტურ კონტროლს, რაც

გამოვლენას ჰპოვებს ერთის მხრივ ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებაში საკუთარ გადაწყვეტილებებსა თუ მოქმედებებზე განხორციელოს თვითკონტროლი და მეორეს მხრივ იძლევა შესაძლებლობას ამ მოქმედებათა სრული ციკლი მოექცეს სასამართლო კონტროლქვეშ.

აღნიშნული მოსაზრებიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლომ ვერ გამორიცხა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება კანონით დადგენილი პროცედურების დაცვით უზრუნველყოს ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების კონტროლი. ამასთან, ზემოაღნიშნულ გადაწყვეტილებაში გაკეთებული განმარტებისა და დადგენილი პრაქტიკის შესაბამისად, საკასაციო სასამართლომ 2015 წლის 14 ივლისის №ბს 408-403 (2კ-14) გადაწყვეტილებით, **დასაშვებად მიიჩნია, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილების (მათ შორის, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების) კონტროლის/გადამოწმების შესაძლებლობა და** დავის სწორად გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობა კონტროლის განხორციელების წესს მიანიჭა.

საკასაციო სასამართლომ მიუთითა ს-----ს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-3 ნაწილზე, რომლის თანახმადაც, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო. შესაბამისად საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის აუცილებელია, რომ ერთ შემთხვევაში (ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი ორგანოს მიერ აქტის ბათილად ცნობა) სახეზე გვქონდეს **ადმინისტრაციული ორგანოს ინიციატივა** შეამოწმოს მის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერება, მეორე შემთხვევაში კი (ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა) **დაინტერესებული პირის საჩივარი** უკვე გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონთან შესაბამისობის შემოწმების, გაბათილების მოთხოვნით.

ს-----ს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრულია, თუ რა შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილად. აღნიშნული მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამომცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. A

ს-----ს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების 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 არსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის მოვალეობის შემსრულებლის 2016 წლის 27 მაისის №1----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციულმა ორგანომ საერთოდ არ ჩაატარა ადმინისტრაციული წარმოება, არ მოიწვია დაინტერესებული პირები, არ იმსჯელა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის კანონიერებაზე, არ გამოიკვლია მთელი რიგი გარემოებები, ერთობლიობაში არ შეამოწმა და შეფასება არ მისცა საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს. ს-----ს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 182-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად კი, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული საჩივრის მიღებასა ან განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების გამოტანამდე მისცეს ადმინისტრაციული საჩივრის წარმდგენ პირს აღნიშნულ საკითხზე საკუთარი მოსაზრების წარდგენის შესაძლებლობა.

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 16 იანვრის №00030---- ექსპერტიზის დასკვნით, ნ---- დ-----იდის №1-5 მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა არ ემთხვევა მ----- გ-----ის მიერ 2006 წლის 23 მაისს ი---- მ-----ვილისგან შეძენილი გარდაბნის, კოჯრის საკრებულოს, დაბა კ-----ში მდებარე 0,1- ჰა მიწის ნაკვეთის 2006 წლის 02 ივნისს რეგისტრირებული განცხადების რეგისტრაციის №81-607612 ადგილმდებარეობას. №121 და №1-5 მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობის ურთიერთშედარებისას ნ---- დ-----იდის №1-5 მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა არ ემთხვევა მ----- გ-----ის მიერ 2006 წლის 23 მაისს ი---- მ-----ვილისგან შეძენილი გარდაბნი, კოჯრის საკრებულოს, დაბა კ-----ში მდებარე 0,1- ჰა მიწის ნაკვეთის 2006 წლის 02 ივნისს რეგისტრირებული განცხადების რეგისტრაციის №81-607612 ადგილმდებარეობას. **ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 31 ივლისის №00441----** ექსპერტიზის დასკვნით, გარდაბნის რაიონი, კოჯრის საკრებულო, დაბა კ-----ში მდებარე ი---- მ-----ვილის (დღევანდელი მესაკუთრე მ----- გ-----ი) კუთვნილი 0,1- ჰა მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა ძირითადად ემთხვევა დღეისათვის საჯარო რეესტრში ნ---- დ-----იდის სახელზე რეგისტრირებულ №81.01.04.5-- მიწის ნაკვეთის

ადგილმდებარეობას.

სასამართლო განმარტავს, რომ სასამართლოს უფლებამოსილება სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული ადმინისტრაციული აქტი, განსაზღვრულია ს-----ს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, კერძოდ, აღნიშნული ნორმის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს იგი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

ს-----ს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას“. ამავე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, „ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს“.

ს-----ს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს, თუ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. ამავე კოდექსის 97-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“, „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტების თანახმად, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია გამოითხოვოს დოკუმენტები, მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს, შეაგროვოს ცნობები.

ს-----ს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა, სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2016 წლის 27 მაისის №1----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის

თქმის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციული ორგანო ფორმალურად მიუდგა საკითხს, საერთოდ არ ჩაუტარებია ადმინისტრაციული წარმოება, საჩივრის ავტორს არ მისცემია საკუთარი მოსაზრებების წარდგენის შესაძლებლობა; ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვისას მარეგისტრირებელმა ორგანომ უნდა გამოიკვლიოს და შეფასება მისცეს ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 16 იანვრის №00030---- და 2017 წლის 31 ივლისის №00441---- ექსპერტიზის დასკვნებს.

ამდენად, დასახელებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ფორმალურ-მატერიალური თვალსაზრისით კანონსაწინააღმდეგოა, რის გამოც სახეზეა სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძველები. კერძოდ, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹-ე მუხლის პირველი ნაწილის და ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სადავო აქტი. ამასთან, მოპასუხეს უნდა დაევალოს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და ობიექტური შეფასების საფუძველზე.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1. მუხლში რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი – უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც ნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე მოქმედება.

სადავო საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და გადაწყვეტილება მიიღოს დაინტერესებულ მხარეთა მოსმენისა და კანონით განსაზღვრული პროცედურის ჩატარების მეშვეობით. კანონის მოთხოვნათა დაცვით უნდა ჩატაროს ადმინისტრაციული წარმოება და სასამართლოს მითითებების გათვალისწინებით მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

სასამართლო მიუთითებს, ს-----ს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 28 თებერვლის №ბს-367-363(კ-12) გადაწყვეტილებაზე, რომლითაც საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ მიწა შეიძლება არსებობდეს საკუთრებაში, როგორც დაუზუსტებელი, ისე დაზუსტებული მონაცემებით. კანონმდებლობა არ შეიცავს დაუზუსტებელი მონაცემებით მიწის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომრიცხავ დანაწესს. ამასთანავე, პირველად დაუზუსტებელ რეგისტრაციას არ აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნელობა, უმართებულოა მისი დაყვანა მხოლოდ ფაქტობრივ

აღრიცხვამდე, რომელიც აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ იწვევს რაიმე სამართლებრივ შედეგს. სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა. საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ს-----ს კანონის 3.6. მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა ისინი ამავე ნორმის თანახმად, პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამდენად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურმა ახალი რეგისტრაციის განხორციელებამდე უნდა გამოიკვლიოს ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა. საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა. საკითხის საწინააღმდეგოდ გადაწყვეტა ლახავს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, ქმნის მდგომარეობას, როდესაც პირი არის საკუთრების უფლების მატარებელი თუმცა არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად. **საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო დუბლირების და პარალელიზმის გამოვლენის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს საკითხი იმის შესახებ, თუ რომელ რეგისტრაციას გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი.** პალატამ აღნიშნა, რომ ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება ტექნიკური საკითხია, და მას არ უნდა ეწირებოდეს რეესტრში ასახული უფლებები. **ურთიერთდაპირისპირებული ჩანაწერების არსებობასთან მიმართებით საკასაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას. ამავე დროს აღინიშნა, რომ რეესტრთა ჩანაწერთა კონკურენციისას რეესტრის სანდოობა ვერ იმოქმედებს.**

სასამართლო მიიჩნევს, რომ საკითხის ხელახლა განხილვისას ადმინისტრაციულმა ორგანომ სწორედ მითითებულის გათვალისწინებით უნდა მიიღოს და გადაწყვიტოს მხარეთა შორის არსებული დავა.

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დაევალა კანონის მოთხოვნათა დაცვით ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება და სასამართლოს მითითებების გათვალისწინებით დასაბუთებული გადაწყვეტილების მიღება სასამართლო მიიჩნევს, რომ ზემდგომმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა განიხილოს და

იმსჯელოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2015 წლის 15 სექტემბერს მიღებული №88201542-----07 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების კანონიერების შესახებ.

რაც შეეხება მოსარჩელის მოთხოვნას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 19 მაისის №88201740-----03 იპოთეკის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნასთან დაკავშირებით, სასამართლო განმარტავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ს-----ს კანონის მე-1- მუხლის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან ამონაწერი მზადდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკისა და მოვალეთა რეესტრების მონაცემთა ერთიანი ბ---ს საფუძველზე და ასახავს მისი მომზადების მომენტისათვის უძრავი ნივთის შესახებ ამ რეესტრებში რეგისტრირებულ, ძალაში მყოფ მონაცემებს.

გარდა ამისა, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ს-----ს კანონის 27-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას, ხოლო მითითებული კანონის 26-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტების თანახმად, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად ცხადდება, თუ ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძველად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან ძალადაკარგულად იქნება ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მოსარჩელე 2017 წლის 19 მაისის №88201740-----03 იპოთეკის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას ითხოვს იმ საფუძველით, რომ არ შეიძლება მოსარჩელის ქონება მესამე პირის საკრედიტო ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად იქნეს გამოყენებული, ხოლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიღების საფუძველია 2017 წლის 17 მაისის №2177915-5708816-02 იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლითაც ნ---- დ----- იქმ საკრედიტო ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად სს „ს-----ს ბ---ს“ სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთა ქ. თბილისი, კ-----ში მდებარე უძრავი ქონება საკადასტრო კოდი 81.01.04.5--. აღნიშნული ხელშეკრულების კანონიერება მხარეთა შორის სადავოდ არ გამხდარა.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ ს-----ს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის

ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი ს-----ს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელეს სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით ნ---- დ-----იძესა და სს „ს-----ს ბანკს“ შორის არსებული 2017 წლის 17 მაისის №2177915-5708816-02 იპოთეკის ხელშეკრულება სადავო არ გაუხდია სასამართლო მიიჩნევს, რომ არ არსებობს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 19 მაისის №88201740-----03 იპოთეკის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

8. საპროცესო ხარჯები

ს-----ს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-1- მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელეს გადახდილი აქვს სახელმწიფო ბაჟი 1-0 ლარის ოდენობით. ამასთან მოსარჩელის მოთხოვნა ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა რის გამოც, მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 1-0 ლარის გადახდა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა ს-----ს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მეორე, მე-12, მე-13, ს-----ს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 243-244-ე, 248-249-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით

გადაწყვეტა:

1. მ----- გ-----ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს;

ა) სადავო საკითხის გადაუწყვეტად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2016 წლის 27 მაისის №1----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება და დაევალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შესაფების შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი;

ბ) მოსარჩელის მოთხოვნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 19 მაისის №88201740-----03 იპოთეკის რეგისტრაციის ბათილად ცნობის მოთხოვნით არ დაკმაყოფილდეს;

2. მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მოსარჩელე მ----- გ-----
---ის სასარგებლოდ დაეკისროს 1-0 (ასი) ლარის გადახდა, მის მიერ
გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად;

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით, თბილისის
სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ.
თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. №7ა) მხარეთათვის დასაბუთებული
გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში, რუსთავის საქალაქო
სასამართლოს მეშვეობით (ქ. რუსთავი, ბოსტან-ქალაქის ქ. №6).

მოსამართლე:

ნ---- თ-----ი