



საქმე № 3/1887-18

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

26 ივლისი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე ხატია არდაზიშვილი
სხდომის მდივანი ეკა დარჩიაშვილი

მოსარჩელე - სს „თ-----ი“

წარმომადგენელი - დ-----ი

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი - ქ-----ე

მესამე პირი - ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ბ-----“

თავმჯდომარე - ნ-----ე

მესამე პირი - ნ-----ე

მესამე პირი - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი - მ-----ე

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის
ბათილად ცნობა და ახალი აქტის გამოცემის დავალება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 22 თებერვლის №9---- გადაწყვეტილება.

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 02 მარტის №8-----03 გადაწყვეტილება.

1.3. დაევალოს მოპასუხეს - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომლითაც განხორციელდება სს „თ-----ის“ იპოთეკის უფლების რეგისტრაცია საკადასტრო კოდით 0-----. რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მთლიანი ფართობიდან 11.32 კვ.მ. ფართობზე, რომლის ადგილმდებარეობაც გათვალისწინებულია სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 22 თებერვლის №9---- გადაწყვეტილებაზე თანდართული სართულებრივი გეგმის მონიშნული ნაწილით.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და წარმოდგენილ წერილობით შესაგებელში მიუთითა, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით, არ არსებობს მათი ბათილად ცნობისა და სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

3. მესამე პირების პოზიცია

3.1. მესამე პირი - ნ-----ე დაეთანხმა სარჩელს.

3.2. მესამე პირის - ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ბ-----“-ის თავმჯდომარე ნ-----ე დაეთანხმა სარჩელს.

3.3. მესამე პირის - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა სარჩელს მხარი არ დაუჭირა.

4. ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი 2006 წლის 30

ოქტომბერი) დადგენილია, რომ უძრავ ქონებაზე, მდებარე - ქ. თბილისი, ბ-----
-----, ფართი/წილი - 3----- რეგისტრირებულია ნ-----ის
საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდგე მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან - ს/ფ 82.

4.1.2. 2007 წლის 07 ნოემბერს ნ-----ემ განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო
რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და
რეგისტრაციის ჩანაწერებში ცვლილება-დამატების შეტანა მოითხოვა უძრავ
ქონებაზე, მდებარე - ქ. თბილისი, ბ-----. განცხადებას
თანდაურთო პირადობის მოწმობის ასლი, მომსახურების საფასურის გადახდის
დამადასტურებელი საბუთი, ცვლილების დამადასტურებელი დოკუმენტი,
შიდა აზომვითი ნახაზი და ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდგე მტკიცებულებას:

- ნ-----ის განცხადება თანდართული მასალებით - ს/ფ 136-141.

4.1.3. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო
სამსახურის 2007 წლის 08 ნოემბრის N0-----03 გადაწყვეტილებით ნ-----
-ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და უძრავ ქონებაზე, მდებარე - ქ. თბილისი, ბ-----
-----, ფართი - 121.47, საკადასტრო კოდი 0-----
რეგისტრირებული იქნა ნ-----ის საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდგე მტკიცებულებას:

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო
სამსახურის 2007 წლის 08 ნოემბრის N0-----03 გადაწყვეტილება - ს/ფ 144.

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან - ს/ფ 145-146

4.1.4. ნ-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე, მდებარე - ქ.
თბილისი, ა-----, ფართი - 121.47 კვ.მ., საკადასტრო კოდი 0-----
----- რეგისტრირებული იქნა სს „თ-----ის“ იპოთეკის უფლება.
ამონაწერში ნათლად და გარკვევით მიეთითა, რომ იპოთეკის საგანი იყო ბინა
N-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდგე მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან - ს/ფ 124-125.

4.1.5. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 ნოემბრის N4---- გადაწყვეტილების საფუძველზე, რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 08 ნოემბრის NO-----03 გადაწყვეტილების კანონიერების შესწავლასთან დაკავშირებით დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება და ამავე გადაწყვეტილებით, ადმინისტრაციული წარმოების დასრულებამდე შეჩერდა 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მონაცემთა მოქმედება. ასევე მიღებული იქნა გადაწყვეტილება ადგილზე დათვალიერების შესახებ.

ადგილზე დათვალიერებით დადგინდა, რომ 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მონაცემები შეესაბამებოდა ფაქტობრივ მდგომარეობას. ამასთან, უძრავი ნივთის ნაწილი მდებარეობდა 0----- საკადასტრო კოდით, დაუზუსტებელი მონაცემებით, რეგისტრირებული უძრავი ნივთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაში. აღნიშნული გარემოება დაადასტურა უძრავი ნივთის მესაკუთრემ - ნ----- ემ.

0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის იმ ნაწილის ფართობი, რომელიც მდებარეობს დაუზუსტებელი მონაცემებით, რეგისტრირებული უძრავი ნივთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაში საკადასტრო კოდით 0-----, შეადგენს 11.32 კვ.მ.-ს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 ნოემბრის N4---- გადაწყვეტილება - ს/ფ 78-80.
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 22 თებერვლის №9---- გადაწყვეტილება - ს/ფ 114-119.
- ადგილზე დათვალიერების ოქმი - ს/ფ 97-107

4.1.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 22 თებერვლის №9---- გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 08 ნოემბრის NO-----03 გადაწყვეტილება.

ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს დაევალა NO----- სარეგისტრაციო წარმოების განახლება და

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების მიღება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს ეცნობება, რომ 30 კალენდარული დღის ვადაში წარმოსადგენია 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის კორექტირებული შიდა აზომვითი ნახაზი, ხოლო აღნიშნულ ვადაში კორექტირებული შიდა აზომვითი ნახაზის წარმოუდგენლობის შემთხვევაში, აღდება 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ფართობისა და კონფიგურაციის დაზუსტებამდე არსებული მონაცემები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 22 თებერვლის №9---- გადაწყვეტილება - ს/ფ 114-119.

4.1.7. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი 2018 წლის 02 მარტი) დასტურდება, რომ უძრავ ქონებაზე, მდებარე - ქ. თბილისი, ა-----, ფართი - 32.00, საკადასტრო კოდი 0----- რეგისტრირებულია ნ-----ის საკუთრების უფლება.

ამავე ამონაწერით დასტურდება, რომ სს „თ-----ის“ იპოთეკის უფლება განისაზღვრა ბ-----ზე, ფართი - 32.00 კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 02 მარტის №8-----03 გადაწყვეტილება - ს/ფ 32.
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან - ს/ფ 33-34.

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

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

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.

7. სამართლებრივი შეფასება

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის "დ" ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალურ 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.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებები წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონისა და სხვა საკანონმდებლო თუ კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

7.2. "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის პირველი მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ეს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომ – სააგენტო) უფლებამოვალეობებს.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების 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, ამავე კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საჯარო რეესტრის წარმოებას და ინფორმაციის ხელმისაწვდომობას უზრუნველყოფს სააგენტო, რომელიც არის კანონის საფუძველზე შექმნილი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი და ამ კანონით განსაზღვრული საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილების განმახორციელებელი მარეგისტრირებელი ორგანო. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი მიუთითებს, რომ სააგენტოს ერთ-ერთ ფუნქციას წარმოადგენს რეგისტრაცია, ხოლო ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ უძრავ ქონებაზე, მდებარე - ქ. თბილისი, ბ-----, ფართი/წილი - 3----- რეგისტრირებული იყო ნ-----ის საკუთრების უფლება. ასევე დადგენილია, რომ 2007 წლის 07 ნოემბერს ნ-----ემ განცხადებით მიმართა

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და რეგისტრაციის ჩანაწერებში ცვლილება-დამატების შეტანა მოითხოვა უძრავ ქონებაზე, მდებარე - ქ. თბილისი, ბ-----
განცხადებას თანდაურთო პირადობის მოწმობის ასლი, მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი, ცვლილების დამადასტურებელი დოკუმენტი, შიდა აზომვითი ნახაზი და ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 08 ნოემბრის NO-----03 გადაწყვეტილებით ნ-----ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და უძრავ ქონებაზე, მდებარე - ქ. თბილისი, ბ-----, ფართი - 121.47, საკადასტრო კოდი 0----- რეგისტრირებული იქნა ნ-----ის საკუთრების უფლება.

7.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, უძრავი ნივთი შეიძლება ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული) მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორს მიეცეს უფლება, სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთის რეალიზაციით ან მის საკუთრებაში გადაცემით (იპოთეკა). ამავე კოდექსის 289-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, იპოთეკა იურიდიულ ძალას იძენს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. რეგისტრაცია ხდება ერთ-ერთი მხარის მიერ გარიგების წარდგენის საფუძველზე, რომელიც დადებულია ამ კოდექსის 311-ე მუხლით დადგენილი წესით. გარიგებაში უნდა აღინიშნოს უძრავი ნივთის მესაკუთრე, იპოთეკარი, სავარაუდო მოვალე მესამე პირი. მხარეთა შეთანხმებით გარიგებაში შესაძლებელია აღინიშნოს აგრეთვე უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ოდენობა, სარგებელი, შესრულების ვადა და სხვა პირობები.

სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ ნ-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე, მდებარე - ქ. თბილისი, ა-----, ფართი - 121.47 კვ.მ., საკადასტრო კოდი 0----- რეგისტრირებული იქნა სს „თ-----ის“ იპოთეკის უფლება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლების, უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ

ნივთებზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა, ხოლო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

სს „თ-----ის“ იპოთეკის რეგისტრაციის განხორციელებისას ენდო საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებულ მონაცემებს და იპოთეკის საგნად განსაზღვრა ბინა N-----. რაც მიეთითა კიდევ ამონაწერში საჯარო რეესტრიდან.

სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 ნოემბრის N4----- გადაწყვეტილების საფუძველზე, რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 08 ნოემბრის NO-----03 გადაწყვეტილების კანონიერების შესწავლასთან დაკავშირებით დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება და ამავე გადაწყვეტილებით, ადმინისტრაციული წარმოების დასრულებამდე შეჩერდა 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მონაცემთა მოქმედება. ასევე მიღებული იქნა გადაწყვეტილება ადგილზე დათვალიერების შესახებ. ადგილზე დათვალიერებით დადგინდა, რომ 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მონაცემები შეესაბამებოდა ფაქტობრივ მდგომარეობას. ამასთან, უძრავი ნივთის ნაწილი მდებარეობდა 0----- საკადასტრო კოდით, დაუზუსტებელი მონაცემებით, რეგისტრირებული უძრავი ნივთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაში. აღნიშნული გარემოება დაადასტურა უძრავი ნივთის მესაკუთრემ - ნ-----ემ. 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის იმ ნაწილის ფართობი, რომელიც მდებარეობს დაუზუსტებელი მონაცემებით, რეგისტრირებული უძრავი ნივთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაში საკადასტრო კოდით 0-----, შეადგენს 11.32 კვ.მ.-ს.

ასევე დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 22 თებერვლის №9---- გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 08 ნოემბრის NO-----03 გადაწყვეტილება. ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს დაევალა NO----- სარეგისტრაციო წარმოების

განახლება და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების მიღება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს ეცნობება, რომ 30 კალენდარული დღის ვადაში წარმოსადგენია 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის კორექტირებული შიდა აზომვითი ნახაზი, ხოლო აღნიშნულ ვადაში კორექტირებული შიდა აზომვითი ნახაზის წარმოუდგენლობის შემთხვევაში, აღდება 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ფართობისა და კონფიგურაციის დაზუსტებამდე არსებული მონაცემები. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი 2018 წლის 02 მარტი) დასტურდება, რომ უძრავ ქონებაზე, მდებარე - ქ. თბილისი, ა-----, ფართი - 32.00, საკადასტრო კოდი 0----- რეგისტრირებულია ნ-----ის საკუთრების უფლება. ამავე ამონაწერით დასტურდება, რომ სს „თ-----ის“ იპოთეკის უფლება განისაზღვრა ბ-----ზე, ფართი - 32.00 კვ.მ.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლი ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალდებულებს გადაწყვეტილების გამოტანისას საქმის გარემოებების სრულყოფილ გამოკვლევას. კერძოდ, მითითებული მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე ნორმის მე-2 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. საქმის გარემოებების სრულ და ყოველმხრივ გამოკვლევას ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილიც, რომლის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან ცალსახაა, რომ სს „თ-----ის“ იპოთეკის უფლება შემცირდა 11.32 კვ.მ.-ით, ანუ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ისე გააუქმა იპოთეკის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება ნაწილობრივ, რომ ამის თაობაზე არ გამოუთხოვია იპოთეკარის - სს "თ-----ის" თანხმობა.

სასამართლო თვლის, რომ წარმოდგენილ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით და ფაქტობრივი გარემოებების მხედველობაში მიღებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამასთან, ადმინისტრაციულ ორგანოს საქმის გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისთვის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლი ანიჭებს საკმაოდ დიდ უფლებამოსილებას აძლევს რა საშუალებას, გამოითხოვოს დოკუმენტები, შეაგროვოს ცნობები, მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს, დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი, დანიშნოს ექსპერტიზა, გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები, მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევის და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს.

სასამართლო თვლის, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში უნდა გამოეკვლია ქ. თბილისში, ა-----ზე ნ-----ის საკუთრების უფლების, 11.32 კვ.მ.-ს ნაწილში, გაუქმებით ხდებოდა თუ არა სს "თ-----ის" იპოთეკის უფლების გაუქმებაც და იყო თუ არა უფლებამოსილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო გაუქმებინა სს „თ-----ის“ იპოთეკის უფლება, თუნდაც 11.32 კვ.მ-ზე, იყო თუ არა სს „თ-----ი“ იპოთეკის რეგისტრაციისას კეთილსინდისიერი, რომელიც ენდო საჯარო რეესტრის ჩანაწერებს იპოთეკის რეგისტრაციისას, იპოთეკის უფლების გაუქმებისას ხომ არ იყო საჭირო იპოთეკარის თანხმობა და არსებობდა თუ არა ტექნიკური აღრიცხვის არქივში ის სართულებრივი გეგმა, ანუ იცოდა თუ არა ამ დოკუმენტის არსებობის თაობაზე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2007 წელს რეგისტრაციისას, რომელზე დაყრდნობითაც მიიღო მოპასუხემ სადავო გადაწყვეტილება თუ ეს სართულებრივი გეგმა წარმოადგენდა ახალ გარემოებას 2007 წლის 08 ნოემბრის რეგისტრაციაზე, ვინაიდან საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ 2015 წლის 10 სექტემბრის Nბს-134-132(კ-15) განჩინებაში განმარტა, რომ საჯარო რეესტრი მისი არსებობის მიზნებიდან გამომდინარე, რომელიც ინფორმაციის სიზუსტისა და უტყუარობის გარანტს უნდა ჰქმნიდეს, დაუშვებელია ფორმალურად მიუდგეს მასზე კანონით დაკისრებული ვალდებულების შესრულებას.

ამდენად, განსახილველ შემთხვევაში დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით სასამართლოს მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ

სააგენტოს მიერ, სადავო გადაწყვეტილებების მიღებისას, დაცული არ იქნა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

7.4. სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით, რომლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამასთან, კანონმდებელი მითითებული მუხლის მე-2 ნაწილში აზუსტებს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი.

ზემოაღნიშნული მსჯელობისა და მოცემული ნორმიდან გამომდინარე სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 22 თებერვლის №9---- გადაწყვეტილება, ასევე სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018

წლის 02 მარტის №8-----03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ და უნდა დაევალოს მოპასუხეს - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები.

7.4. რაც შეეხება სასარჩელო მოთხოვნას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის სს „თ-----ის“ იპოთეკის უფლების რეგისტრაციის შესახებ ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების ნაწილში - საკადასტრო კოდით 0-----. რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მთლიანი ფართობიდან 11.32 კვ.მ. ფართობზე, რომლის ადგილმდებარეობაც გათვალისწინებულია სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 22 თებერვლის №9---- გადაწყვეტილებაზე თანდართული სართულებრივი გეგმის მონიშნული ნაწილით, სასამართლო განმარტავს, რომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა და ადმინისტრაციულ ორგანოსთვის საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება, გულისმობს მოპასუხის მიერ სწორედ აღნიშნული საკითხის ხელახალ შესწავლას, რაც ამ ეტაპზე გამორიცხავს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის სს „თ-----ის“ იპოთეკის უფლების რეგისტრაციის შესახებ ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების - საკადასტრო კოდით 0-----. რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მთლიანი ფართობიდან 11.32 კვ.მ. ფართობზე, რომლის ადგილმდებარეობაც გათვალისწინებულია სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 22 თებერვლის №9---- გადაწყვეტილებაზე თანდართული სართულებრივი გეგმის მონიშნული ნაწილით, ნაწილში სასარჩელო მოთხოვნის სასამართლოს მიერ დაკმაყოფილებას.

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც. დადგენილია, რომ მოსარჩელე მხარემ სარჩელის აღძვრისას გადაიხადა სახელმწიფო ბაჟი - 100 (ასი) ლარის ოდენობით.

ამდენად, სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების პირობებში, მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა დაეკისროს მოსარჩელე მხარის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის - 100 (ასი) ლარის გადახდა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-3, მე-4, მე-12, 22-ე, 23-ე, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. სს „თ-----ის“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
2. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 22 თებერვლის №9---- გადაწყვეტილება, ასევე სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 02 მარტის №8-----03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ და დაევალოს მოპასუხეს - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები.
3. დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
4. სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 100 (ასი) ლარის გადახდა, დაეკისროს მოპასუხეს - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მოსარჩელე მხარის სასარგებლოდ.
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს, მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, გრიგოლ რობაქიძის გამზირი №7ა) სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის (მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ. №6) მეშვეობით.

მოსამართლე

ხატია არდაზიშვილი