



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

28.09.2018 წელი

ქ. რუსთავი

შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე - ნინო ონიანი
სხდომის მდივანი - გუნა მოსიაშვილი

მოსარჩელე - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო
წარმომადგენელი - ეკ-----ი, თე-----ი

მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
წარმომადგენელი - უჩ-----ი

მოპასუხე - მა-----ი
წარმომადგენელი - მა-----ი

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციული- სამართლებრივი
აქტების ბათილად ცნობა

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1 ს.ს.ი.პ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----
გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

1.2. ს.ს.ი.პ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 18 აპრილის
რეგისტრაციის შესახებ N8-----12 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

მოსარჩელე მხარის განმარტებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ უსაფუძვლოდ განხორციელდა 8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე (მდებარე გ-----
-----) მოქალაქე მა-----ის (პ/ნ: 1-----)
თანასაკუთრების უფლების რეგისტრაცია. მოსარჩელის განმარტებით, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ უფლების რეგისტრაციისთვის გამოიყენა მხოლოდ, მოქალაქის მიერ წარდგენილი შიდა აზომვითი ნახაზი 51.27 კვ/მ ფართის ნაწილში, მაშინ როდესაც 1994 წლის 28 მარტის ხელშეკრულებით მა-----ს გადაეცა მხოლოდ 21 კვ/მ ფართი.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1 მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა მხარი დაუჭირა შესაგებელს, სარჩელი არ სცნო და განმარტა, რომ მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები სრულ შესაბამისობაშია კანონმდებლობასთან. ამასთანავე, ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით აღრიცხულია მ-----ს საკუთრების უფლება საცხოვრებელ ფართზე, რომლის საერთო ფართი შეადგენს 56.24 კვ.მ.

2.2 მოპასუხე მა-----ის წარმომადგენელმა მხარი დაუჭირა შესაგებელს, სარჩელი არ სცნო და განმარტა, რომ წლების განმავლობაში ფლობს და განაგებს სადავო უძრავ ქონებას, შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები კანონიერია და არ არსებობს მისი ბათილობის სამართლებრივი საფუძვლები.

3. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1 2017 წლის 30 ოქტომბერს მა-----მა (პირადი №1-----) №8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ბინაზე/ერთეულზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. დაინტერესებულმა პირმა №8----- განცხადებას დაურთო პრივატიზაციის ხელშეკრულება (დოკუმენტის ასლი, დამოწმებული ნოტარიუს მა-----ის მიერ 16.05.2017 წელს, სანოტარო აქტი №1-----), საცხოვრებელი სახლის შიდა აზომვითი ნახაზი, ტექნიკური პასპორტის ასლი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- №8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე თაბდართული მასალები (ტ.2, ს.ფ 15-33)

3.1.2 ტექნიკური პასპორტის მონაცემებით, მა-----ის საკუთრებაში/სარგებლობაში არსებული საცხოვრებელი ფართის საერთო ფართობი შეადგენს 56.24 კვ.მ ფართს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ტექნიკური პასპორტის ასლი (ტ.2, ს.ფ 28).

3.1.3. №8----- სარეგისტრაციო განაცხადით მოთხოვნილ უძრავ ქონებაზე, 8-----
----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული იყო სახელმწიფოს
საკუთრების უფლება (განცხადების რეგისტრაციის №8-----, უფლების
რეგისტრაციის თარიღი 23.09.2012 წელი, საკუთრების უფლების
დამადასტურებელი დოკუმენტი: ს-----
----- წერილი, ფართი 110 კვ.მ).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ.1, ს.ფ 19-20)

3.1.4 2017 წლის 03 ნოემბრის უძრავი ქონების ადგილმდებარეობის
დადასტურების ოქმისა და 2017 წლის 02 ნოემბრის გ-----
--- ადმინისტრაციული ერთეულის №1----- ცნობის მიხედვით, მოქალაქე მა-----
-----ი ცხოვრობს სოფელ გ-----,
ახალი დამისამართებით გ-----,
ამავე ცნობით დასტურდება, რომ ძველი და ახალი მისამართები არის ერთი და
იგივე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2017 წლის 02 ნოემბრის გ----- ადმინისტრაციული
ერთეულის №1----- ცნობა (ტ.2, ს.ფ 296)
- 2017 წლის 03 ნოემბრის უძრავი ქონების ადგილმდებარეობის დადასტურების
ოქმი (ტ.2, ს.ფ 296)

3.1.5 გარდაბნის მუნიციპალიტეტის მერიის გ----- ერთეულის
2018 წლის 01 თებერვლის N----- ცნობის საფუძველზე დგინდება, რომ 1994
წლის 28 მარტის პრივატიზირებული ბინა და ბინა, რომელშიც მა-----ი 1990
წლიდან დღემდე ფლობს, განაგებს და ცხოვრობს, წარმოადგენს ერთი და იგივე
ბინას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- გარდაბნის მუნიციპალიტეტის მერიის გ----- ერთეულის
2018 წლის 01 თებერვლის N----- ცნობა (ტ.2, ს.ფ 303)

3.1.6 2017 წლის 18 დეკემბერს მარეგისტრირებული ორგანომ მიიღო №8-----
09 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, რომელიც
გასაჩივრებულ იქნა დაინტერესებული პირის მიერ 2018 წლის 01 თებერვლის
№6----- ადმინისტრაციული საჩივრით. ამავე საჩივრით მოთხოვნილი იქნა №8---
----- სარეგისტრაციო განაცხადზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2017 წლის 18 დეკემბრის №8-----09 გადაწყვეტილება (ტ.2, ს.ფ 294)
- 2018 წლის 01 თებერვლის №6----- ადმინისტრაციული საჩივარი (ტ.2, ს.ფ 295 - 303)

4.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.2.1 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გეოდეზიისა და გეოინფორმაციის დეპარტამენტის გეოდეზიისა და კარტოგრაფიის სამსახურის უფროსის ირ-----ს 2018 წლის 04 აპრილის N2----- სამსახურეობრივი ბარათით დგინდება, რომ მა-----ის მიერ წარმოდგენილი შიდა აზომვითი ნახაზი და ტექ.ბიუროს ნახაზზე მონიშნული ფართი შეესაბამება რეალობას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გეოდეზიისა და გეოინფორმაციის დეპარტამენტის გეოდეზიისა და კარტოგრაფიის სამსახურის უფროსის ირ-----ს 2018 წლის 04 აპრილის N2----- სამსახურეობრივი ბარათი (ტ.2, ს.ფ 354)

4.2.2 1994 წლის 28 მარტის №2-237 პრივატიზაციის ხელშეკრულების (ნოტარიუსი ბ-----ი) თანახმად, გ-----ემ, როგორც ფ-----ს წარმომადგენელმა, 1992 წლის პირველი თებერვლის დადგენილების საფუძველზე, უსასყიდლოდ გადასცა საკუთრებაში მ----- კუთვნილი ბინა, ორსართულიანი სახლის პირველ სართულზე 21.02 კვ.მ ერთოთახიანი ბინა. აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე, გ----- მდებარე 21 კვ.მ უძრავ ნივთზე, ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემების თანახმად, აღრიცხულია მ-----ს უფლება. ტექ. ბიუროს მონაცემებით უძრავი ქონების საერთო ფართი შეადგენს 56.24 კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 1994 წლის 28 მარტის №2-237 პრივატიზაციის ხელშეკრულება (ტ.2, ს.ფ 18-19)
 - ტექ.ბიუროს ცნობა დახასიათება (ტ.2, ს.ფ 278)

4.2.3 ნოტარიუს დ----- ბ-----ის №21/13 წერილით (საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიმართ) დგინდება, რომ №2-237 პრივატიზაციის ხელშეკრულება მის მიერ დამოწმებული იყო 1994 წლის 24 მარტს. პრივატიზების ხელშეკრულება გაუქმებული არ არის და წარმოადგენს ძალაში მყოფ დოკუმენტს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

2018 წლის 10 აპრილის №1----- გადაწყვეტილება (ტ.2, ს.ფ 363 - 368)

4.2.4 №8----- სარეგისტრაციო განცხადებას დართული შიდა აზომვითი ნახაზის თანახმად, სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის ფართობია 51.27 კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- შიდა აზომვითი ნახაზი (ტ.2, ს.ფ 22-23)

4.2.5 2018 წლის 10 აპრილის №1----- გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივარი დაკმაყოფილდა, რის საფუძველზეც ბათილად იქნა ცნობილი №8-----09 (18.12.2017) გადაწყვეტილება და ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს №8----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით დაევალა რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება, დამაბრკოლებელი გარემოებების არარსებობის შემთხვევაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2018 წლის 10 აპრილის №1----- გადაწყვეტილება (ტ.2, ს.ფ 363 - 368)

4.2.6 2018 წლის 10 აპრილის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ №1----- გადაწყვეტილების საფუძველზე, 2018 წლის 18 აპრილის №8-----11 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება განახლდა, ხოლო №8-----12 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით დაინტერესებული პირის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა, რომლის შესაბამისად 8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ ქონებაზე, თანამესაკუთრედ 51.27 კვ.მ ფართის ოდენობის ფარგლებში აღირიცხა მა-----ი (3/6:1-----)

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2018 წლის 10 აპრილის №1----- გადაწყვეტილება (ტ.2, ს.ფ 363 - 368)
- 2018 წლის 18 აპრილის №8-----11 გადაწყვეტილება (ტ.2, ს.ფ 371)
- 2018 წლის 18 აპრილის №8-----12 გადაწყვეტილება (ტ.2, ს.ფ 372)
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ.2, ს.ფ 373-374)

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალებისა და სხდომაზე გამოცხადებულ მხარეთა ახსნა-განმარტების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი;
საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი;
საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი;
"საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონი.

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1 საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქ/პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო წარმოადგენს ყველა სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის და მმართველობის ორგანოს ან დაწესებულებას, საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს (გარდა პოლიტიკური და რელიგიური გაერთიანებებისა), აგრეთვე ნებისმიერ სხვა პირს, რომელიც კანონმდებლობის საფუძველზე ასრულებს საჯარო სამართლებრივ უფლებამოსილებებს. ამავე მუხლის „კ“ ქ/პუნქტის თანახმად კი ადმინისტრაციული წარმოება გულისხმობს ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობას ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის მომზადების, გამოცემის და აღსრულების, ადმინისტრაციული საჩივრის გადაწყვეტის, აგრეთვე, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მომზადების, დადების, ან გაუქმების მიზნით.

7.2 საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ამ კოდექსის მოქმედება ვრცელდება სახელმწიფო, ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების და დაწესებულებების, აგრეთვე იმ პირების საქმიანობაზე, რომლებიც ამ კოდექსის შესაბამისად ითვლებიან ადმინისტრაციულ ორგანოებად.

7.3 საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო წარმოადგენს ადმინისტრაციულ ორგანოებს, ხოლო მათ მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. ამდენად, მოპასუხის მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა და გამოცემის წესი დადგენილია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსითა და იმ დროისათვის მოქმედი შესაბამისი კანონმდებლობით.

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

7.5 სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო პროცესი აგებულია რა შეჯიბრებითობის პრინციპზე, მხარეებს უფლებებთან ერთად აკისრებს თავისივე ინტერესებისათვის აუცილებელ საპროცესო მოვალეობებს, რომელთა შეუსრულებლობა იწვევს ამავე მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს. ეს დანაწესი განმტკიცებულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით, რომლითაც მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ განსაზღვრონ ფაქტები თავიანთი მოთხოვნებისა თუ შესაგებლის დასასაბუთებლად და თვითონვე მიიღონ გადაწყვეტილება, თუ რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლით,

თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ხსენებული კოდექსის 103-ე მუხლის მიხედვით, მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-17 მუხლის თანახმად, მოპასუხე ვალდებულია, წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები. ამასთან, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილობის საფუძვლებს ადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლი, რომლის პირველი ნაწილის მიხედვითაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილი განსაზღვრავს, 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.

7.6 საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-6 მუხლი ადგენს თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, იგი ვალდებულია ეს უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია განახორციელოს დისკრეციული უფლებამოსილება მხოლოდ იმ მიზნით, რომლის მისაღწევადაც მინიჭებული აქვს ეს უფლებამოსილება. ხოლო მე-7 მუხლის თანახმად, დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებისას არ შეიძლება გამოიყენოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, თუ პირის კანონით დაცული უფლებებისა და ინტერესებისათვის მიყენებული ზიანი არსებითად აღემატება

იმ სიკეთეს, რომლის მისაღებადაც იგი გამოიცა. დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებისას გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით გათვალისწინებულმა ზომებმა არ შეიძლება გამოიწვიოს პირის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა.

7.7 საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მუხლი 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“.

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

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია წარმოებს უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ

სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე, ხოლო ამ კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

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

7.9 საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლი ადგენს საქმის გარემოებათა გამოკვლევის წესს. კერძოდ – დასახელებული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშედეგების საფუძველზე. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, დაუშვებელია აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

7.10 საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

საკუთრების უფლება ცალსახად აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციით“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლით. მიუხედავად იმისა, რომ გაეროს სამოქალაქო და პოლიტიკური, ასევე ეკონომიკური, კულტურული და სოციალური უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტებში საკუთრების უფლება არ არის დეკლარირებული, მათში ასახული მთელი რიგი უფლებებისა და თავისუფლებების რეალიზაციისათვის აუცილებელია, რომ საკუთრების უფლება იყოს დაცული.

ყოველ ფიზიკურ და იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუზღუდავად სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

რეგისტრაცია წარმოშობს ვარაუდს, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და ეკუთვნის კონკრეტულ პირს, რომელიც რეგისტრირებულია რეესტრში (და ვარაუდს, რომ უფლება, რომელიც გაუქმდა, აღარ არსებობს). სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

„საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის პირველი თებერვლის №107 დადგენილების პირველი მუხლის თანახმად, საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაცია წარმოადგენს მოქალაქეთათვის სახელმწიფო და საზოგადოებრივ საბინაო ფონდში მათ მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სახლის (ბინის) ნებაყოფლობითი შეღავათიანი პირობებით საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემას. ამავე დადგენილების მე-4 მუხლის თანახმად, საცხოვრებელი სახლის (ბინის) უსასყიდლოდ გადაცემა ხდება ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების, საწარმო-დაწესებულებებისა და ორგანიზაციების მიერ, რომელთა ბალანსზეც ირიცხება საცხოვრებელი სახლი (ბინა).

ზემოაღნიშნული დადგენილების მე-6 მუხლის თანახმად, ხელშეკრულება საცხოვრებელი სახლის (ბინის) უსასყიდლოდ გადაცემის შესახებ ფორმდება ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს სახელით საბინაო-საექსპლუატაციო ორგანიზაციასა და მოქალაქეს შორის, რომელსაც ბინა უნდა გადაეცეს საკუთრებაში, ხოლო საწარმოს, დაწესებულებისა და ორგანიზაციის კუთვნილი საცხოვრებელი სახლის (ბინის) უსასყიდლოდ გადაცემისას ადმინისტრაციასა და მოქალაქეს შორის. მე-7 მუხლის თანახმად, საცხოვრებელი სახლის (ბინის) მოქალაქისათვის საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულება უნდა დადასტურდეს სანოტარო წესით და რეგისტრაციაში გატარდეს ადგილობრივი მმართველობის ორგანოში სამი თვის ვადაში სანოტარო წესით დადასტურების დღიდან. საცხოვრებელი სახლის (ბინის) საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება მისი რეგისტრაციის მომენტიდან, მე-8 მუხლით კი, დადგენილია, რომ საცხოვრებელი სახლის (ბინის) საკუთრებაში გადაცემისას მოქალაქემ უნდა გადაიხადოს სახელმწიფო ბაჟი. ბაჟი განისაზღვრება საცხოვრებელი სახლის (ბინის) ქირისა და კომუნალური მომსახურების გადასახადის ორი წლის ოდენობით, 1992 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით.

სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 167-ე მუხლზე, რომლის თანახმად თუ პირი საჯარო რეესტრში შეტანილია მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრედ ისე, რომ არ შუძინია საკუთრების უფლება მათზე, იგი მოიპოვებს ამ საკუთრების უფლებას, თუკი რეგისტრაცია არსებობდა თხუთმეტი წლის განმავლობაში და ამ ხნის მანძილზე პირი

ფლობდა მათ, როგორც საკუთარს.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებაა, რომ უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი: 8-----) სახელმწიფოს საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ - ს----- (22.09.2012) წერილის საფუძველზე, რომლითაც მოთხოვნილი იყო წარმოდგენილი სიებისა და ტექნიკური დოკუმენტაციის მიხედვით, დანართში მითითებულ ფართობებზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. სიაში, სხვა პირებთან ერთად, მითითებულია მა-----ი (პირადი №1-----). ამასთანავე, 1994 წლის 28 მარტის №2-237 პრივატიზაციის ხელშეკრულების (ნოტარიუსი ბ-----ი) თანახმად, გ-----ემ, როგორც ფ-----ს წარმომადგენელმა, 1992 წლის 01 თებერვლის დადგენილების საფუძველზე, უსასყიდლოდ გადასცა საკუთრებაში მ-----ს გ----- ფ-----ს კუთვნილი ბინა, ორსართულიანი სახლის პირველ სართულზე 21.02 კვ.მ ერთოთახიანი ბინა.

სასამართლო მიუთითებს, რომ რომ უძრავ ნივთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია არ წარმოადგენს აღნიშნულ უძრავ ნივთზე ფიზიკური პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დამაბრკოლებელ გარემოებას შესაბამისი უფლების დამდგენი დოკუმენტის არსებობის შემთხვევაში. განსახილველ შემთხვევაში, უფლების დამდგენი დოკუმენტია №2-237 პრივატიზაციის ხელშეკრულება. ამასთანავე, ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემების თანახმად, სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთზე აღრიცხულია მ-----ს უფლება. ტექ. ბიუროს მონაცემებით უძრავი ქონების საერთო ფართი შეადგენს 56.24 კვ.მ.

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს 2017 წლის 02 ნოემბრის გ----- ადმინისტრაციული ერთეულის №1----- ცნობაზე, 2017 წლის 03 ნოემბრის უძრავი ქონების ადგილმდებარეობის დადასტურების ოქმზე და გარდაბნის მუნიციპალიტეტის მერიის გ----- ერთეულის 2018 წლის 01 თებერვლის N----- ცნობაზე, რომლის თანახმადაც დასტურდება, რომ მა-----ი წლების განმავლობაში ფლობს და განაგებს სარეგისტრაციო უძრავ ნივთს. მეტიც, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ სრულყოფილად გამოიკვლია ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი გარემოები და დადგინდა, რომ პრივატიზაციის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული 21 კვ.მ და №8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მოთხოვნილი 51,27 კვ.მ, მა-----ის მიერ სართულებრივ გეგმაზე მონიშნული ფართობი და №8----- სარეგისტრაციო განცხადებას დართულ შიდა აზომვით ნახაზზე ასახული ფართობი ერთმანეთს შეესაბამება.

ყოველივე ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლებიდან

გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ 8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მონაცემებში ცვლილების შეტანა და მა-----ის (პირადი №1-----) თანასაკუთრების უფლების დარეგისტრირება, ფართობით 51.27 კვ.მ სრულ შესაბამისობაშია კანონმდებლობის მოთხოვნებთან და შესაბამისად მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების ბათილობის სამართლებრივი საფუძვლები არ არსებობს.

7.11 ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

8. საპროცესო ხარჯები

„სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „უ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საერთო სასამართლოებში განსახილველ საქმეებზე სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან თავისუფლდებიან დაწესებულებები (ორგანიზაციები), რომელთა ხარჯები ფინანსდება მხოლოდ სახელმწიფო ბიუჯეტიდან – ყველა საქმეზე.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, როდესაც ორივე მხარე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟისაგან, საქმეზე გაწეულ ხარჯს ანაზღაურებს სახელმწიფო.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-10, 22-ე, 32-ე მუხლებით და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8 მუხლით, 243-244-ე, 248-249-ე, 364-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოსარჩელე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისგან.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. №7ა) სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით, რუსთავის საქალაქო სასამართლოს (მდებარე ქ. რუსთავი, ბოსტან-ქალაქის ქ. №6) მეშვეობით.

მოსამართლე:

ნინო ონიანი