



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

17 ოქტომბერი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი
**თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
კოლეგია**

მოსამართლე ნათია ბუსკაძე
სხდომის მდივანი ნინო ჭაბუკიანი

მოსარჩელე - კ-----ი

წარმომადგენელი - მ-----ი

მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი - თ-----ი

მესამე პირები - დ-----ი, მ-----ი, ბმა „ჩ-----“

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა,
ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალეობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 1 თებერვლის N----- გადაწყვეტილება;

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 5 მარტის N-----

გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ;

1.3. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 9 მარტის N----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ;

1.4. დაევალოს მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, კ-----ის მიერ 2018 წლის 26 იანვარს ინიცირებულ რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის დაკმაყოფილების შესახებ, საკადასტრო კოდზე N0-----
(დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნები, იხ.: 16.05.2018წ. სასამართლო სხდომის ოქმი, 10:02:18 და 27.06.2018წ. სასამართლო სხდომის ოქმი, 15:13:29).

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო, მხარი დაუჭირა საქმეზე წარმოდგენილ შესაგებელს და განმარტა, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. მესამე პირის პოზიცია

3.1. მესამე პირები - დ-----ი, მ-----ი და ბმა „ჩ-----“ სასამართლო მთავარ სხდომაზე არ გამოცხადდნენ. მათთვის სხდომის თარიღი ცნობილი იყო კანონით დადგენილი წესით.

4. ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. 2018 წლის 26 იანვარს კ-----ის წარმომადგენელმა ლ-----მა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარადგინა N8----- სარეგისტრაციო განცხადება და მოითხოვა ქ. თბილისში, თ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი N0-----) რეგისტრირებულ მონაცემებში სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილება.

დაინტერესებულმა პირმა სარეგისტრაციო განცხადებას დაურთო შემდეგი დოკუმენტები: მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ქალაქისა და შესაბამისი ელექტრონული ვერსიები; პირდაპირი ელექტრონული კომუნიკაციის საშუალებით მიღებული მინდობილობა (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი - 1----- რეგისტრაციის თარიღი - 25.01.2018; ნოტარიუსი - ც-----ი); N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე გაცემული საკადასტრო გეგმა; ქ. თბილისში, თ-----ში მდებარე უძრავი ნივთის საინვენტარიზაციო გეგმის

ასლი; რეესტრის ხელმისაწვდომობის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N----- გადაწყვეტილება; უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დაცული დოკუმენტაციის ასლები და ლ-----ის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-26.01.2018წ. N8----- სარეგისტრაციო განცხადება თანდართული დოკუმენტებით (ს.ფ. 99-118).

4.1.2. N8----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2018 წლის 1 თებერვალს მიიღო N----- გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ ქ. თბილისში, თ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი NO-----) რეგისტრირებულ მონაცემებში (კოორდინატების) ცვლილების რეგისტრაციისათვის წარსადგენი იყო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების სათანადო ოქმი, რომლითაც ამხანაგობის წევრები დაეთანხმებოდნენ ცვლილების რეგისტრაციას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N----- (01.02.2018) გადაწყვეტილება (ს.ფ.119).

4.1.3. დადგენილია, რომ 2018 წლის 5 მარტს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებულ იქნა N----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N----- (05.03.2018) სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილება (ს.ფ. 120).

4.1.4. 2018 წლის 21 თებერვალს კ-----ის წარმომადგენელმა მ-----მა ადმინისტრაციული საჩივრით (რეგისტრაციის N1-----) მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომლითაც მოითხოვა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 1 თებერვლის N----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მისი ძალაში შესვლის დღიდან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-მ-----ის 21.02.2018წ. N1----- ადმინისტრაციული საჩივარი თანდართული დოკუმენტებით (ს.ფ. 121-138).

4.1.5. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 9 მარტის N-----

გადაწყვეტილებით კ-----ის წარმომადგენლის მ-----ის 2018 წლის 21 თებერვლის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 09.03.2018წ. N----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ (ს.ფ. 143-147).

4.1.6. საქმეზე ასევე დადგენილია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 24 ივნისის N8----- გადაწყვეტილებით ქ. თბილისში, თ-----ში მდებარე 5606 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი N0-----) დარეგისტრირდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ჩ-----ს“ საკუთრების უფლება. რეგისტრაციის საფუძვლად მითითებული იქნა: გეგმა ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროდან; ამხანაგობის აღრიცხვის ფურცელი N007 და საკადასტრო რუკის ელ.ვერსია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-12.06.2008წ. N----- სარეგისტრაციო განცხადება თანდართული დოკუმენტებით (ს.ფ.189-211);

-სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის N8----- (24.06.2008) რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (ს.ფ. 213).

4.1.7. დადგენილია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 31 ივლისის N----- გადაწყვეტილებით ქ. თბილისში, თ-----ში მდებარე 5606 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი N0-----) დარეგისტრირდა მ-----ის და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ჩ-----ს“ საკუთრების უფლება. რეგისტრაციის საფუძვლად მითითებული იქნა: 2008 წლის 6 ივლისის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ჩ-----ს“ N----- კრების ოქმი (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის N----- რეგისტრაციის თარიღი - 15.07.2008; ნოტარიუსი - ხ-----ი).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-28.07.2008წ. N----- სარეგისტრაციო განცხადება თანდართული დოკუმენტებით (ს.ფ. 217-238);

-სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის N----- (31.07.2008) რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (ს.ფ. 225);

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდზე N0----- (ს.ფ. 226-227).

4.1.8. დადგენილია ასევე, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს

თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 3 ოქტომბრის N-----03 გადაწყვეტილებით ქ. თბილისში, თ-----ში მდებარე 5606 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი N0-----) დარეგისტრირდა მ-----ის, დ-----ისა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ჩ-----ს“ საკუთრების უფლება. რეგისტრაციის საფუძვლად მითითებული იქნა: 2008 წლის 6 ივლისის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ჩ-----ს“ N---- (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის N----- რეგისტრაციის თარიღი - 15.07.2008; ნოტარიუსი - ხ-----ი) და 2008 წლის 31 ივლისის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ჩ-----ს“ N---- (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის N----- რეგისტრაციის თარიღი - 30.09.2008; ნოტარიუსი - ო-----ი) კრების ოქმები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-30.09.2008წ. N----- სარეგისტრაციო განცხადება თანდართული დოკუმენტებით (ს.ფ. 217-237);
-სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის N-----03 (03.10.2008) რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (ს.ფ. 239)
-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდზე N0----- (ს.ფ. 240-241).

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ კ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

6. კანონები, რომლითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი.

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“ პუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის 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.

მითითებული ნორმის დეფინიციიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 1 თებერვლის N----- გადაწყვეტილება, 2018 წლის 5 მარტის N----- სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილება და 2018 წლის 9 მარტის N----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებია. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მათი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან და სხვა საკანონმდებლო თუ კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

ამასთან, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 23-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით. შესაბამისად, სასამართლომ ასევე უნდა იმსჯელოს გამომდინარეობს, თუ არა საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნებიდან მოსარჩელე კ-----ის მოთხოვნა მისი 2018 წლის 26 იანვრის N8----- სარეგისტრაციო განცხადების დაკმაყოფილების შესახებ.

7.2. სასამართლო განმარტავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული

სააგენტოს (შემდგომ – სააგენტო) უფლება-მოვალეობებს.

ამავე კანონის 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 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-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

სასამართლო მიუთითებს, რომ უძრავ ქონებაზე რეგისტრაცია 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. კერძოდ, დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით გასაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „ლ“ პუნქტით სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია განმარტებულია, როგორც რეგისტრაციის

მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2018 წლის 26 იანვარს კ-----ის წარმომადგენელმა ლ-----მა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში წარადგინა სარეგისტრაციო განცხადება და მოითხოვა ქ. თბილისში, თ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი NO-----) რეგისტრირებულ მონაცემებში სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილება. დაინტერესებულმა პირმა სარეგისტრაციო განცხადებას დაურთო შემდეგი დოკუმენტები: მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ქაღალდისა და შესაბამისი ელექტრონული ვერსიები; პირდაპირი ელექტრონული კომუნიკაციის საშუალებით მიღებული მინდობილობა (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი - 1----- რეგისტრაციის თარიღი - 25.01.2018; ნოტარიუსი - ც-----ი); NO----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე გაცემული საკადასტრო გეგმა; ქ. თბილისში, თ-----ში მდებარე უძრავი ნივთის საინვენტარიზაციო გეგმის ასლი; რეესტრის ხელმისაწვდომობის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N----- გადაწყვეტილება; უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დაცული დოკუმენტაციის ასლები და ლ-----ის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლი ითვალისწინებს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლებს. ხსენებული კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, 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.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ზემოაღნიშნულ სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2018 წლის 1 თებერვალს მიიღო N----- გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ ქ. თბილისში, თ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი NO-----) რეგისტრირებულ მონაცემებში (კოორდინატების) ცვლილების რეგისტრაციისათვის წარსადგენი იყო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების სათანადო ოქმი, რომლითაც ამხანაგობის წევრები დაეთანხმებოდნენ ცვლილების რეგისტრაციას. დადგენილია ასევე, რომ 2018 წლის 5 მარტს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებულ იქნა N----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ იმ საფუძვლით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი

დოკუმენტი/ინფორმაცია.

საქმის მასალებით ასევე დადგენილია, რომ 2018 წლის 21 თებერვალს კ-----
---ის წარმომადგენელმა მ-----მა ადმინისტრაციული საჩივრით
მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომლითაც მოითხოვა
სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 1 თებერვლის N-----
--- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მისი ძალაში შესვლის დღიდან.
დადგენილია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 9
მარტის N----- გადაწყვეტილებით კ-----ის წარმომადგენლის მ-----
---ის 2018 წლის 21 თებერვლის ადმინისტრაციული საჩივარი არ
დაკმაყოფილდა.

ამასთან, სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ 2018
წლის 21 თებერვლის ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული
ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა
სააგენტომ იმსჯელა როგორც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018
წლის 1 თებერვლის N----- გადაწყვეტილების, ისე სარეგისტრაციო
წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2018 წლის 5 მარტის N-----
გადაწყვეტილების კანონიერებაზე. ამდენად, სასამართლო დასაშვებად
მიიჩნევს, სასარჩელო მოთხოვნას სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
ორივე სადავო გადაწყვეტილებასთან მიმართებაში.

7.3. სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული წარმოება
ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით რეგლამენტირებულია
საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის XIII თავით. ხსენებული
კოდექსის 178-ე მუხლის პირველი ნაწილი 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.

სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული
კოდექსის 193-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ კანონით
ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით სხვა რამ არ არის
დადგენილი, ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული
ორგანო იხილავს ადმინისტრაციულ საჩივარს მასში აღნიშნული მოთხოვნის
ფარგლებში, ხოლო კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში შეუძლია
გასცდეს მათ. ამდენად, ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვისას,

ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას, მითითებული ნორმისა და ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის დანაწესიდან გამომდინარე, წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა და მათი შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღება.

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ 2018 წლის 21 თებერვლის N1----- ადმინისტრაციულ საჩივარში კ-----ის წარმომადგენელი უთითებდა, რომ კ-----ის სახელზე ინდივიდუალური საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული იყო 8.00 კვ.მ. ფართი პირველ სართულზე, მდებარე ქ. თბილისი, თ-----ში, საკადასტრო კოდით NO-----, ანუ კ-----ი წარმოადგენდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს, რომლის საკუთრებაში არსებული ფართი აუცილებლად უნდა მდებარეობდეს თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე. საჩივრის ავტორი ასევე უთითებდა, რომ 2008 წლის 24 ივნისის N8----- სარეგისტრაციო გადაწყვეტილების მიღების დროს, დაშვებულ იქნა ხარვეზი და მიწის ნაკვეთის ნაწილი, რომელზეც დგას კ-----ის საკუთრებაში არსებული ფართი, არ იქნა რეგისტრირებული. ამდენად, საჩივრის ავტორი უთითებდა, რომ კ-----ის 2018 წლის 26 იანვრის განცხადება თავისი არსით წარმოადგენდა ხარვეზის აღმოფხვრის მოთხოვნას და არა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციას.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი არეგულირებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ფორმებსა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საკუთრების ფორმებს, აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წარმოშობის, ჩამოყალიბების, საქმიანობისა და ლიკვიდაციის ძირითად სამართლებრივ პირობებს. აღნიშნული კანონის მე-3 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური საკუთრება არის ბინის ან/და არასაცხოვრებელი ფართობის საკუთრება, აგრეთვე ამ ფართობის შემადგენელი ის ნაწილები, რომლებიც შეიძლება გადაკეთდეს, მოსცილდეს ანდა დაემატოს ისე, რომ ამით გაუმართლებლად არ შეიღახოს საერთო საკუთრება ან ინდივიდუალურ საკუთრებაზე დაფუძნებული სხვა რომელიმე ბინის მესაკუთრის უფლება, ასევე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.), ხოლო „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონება არის მიწის ნაკვეთი, ამავე ნაკვეთზე განთავსებული მრავალბინიანი სახლი, მასთან დაკავშირებული მომსახურე საინჟინრო ქსელების, მოწყობილობა-დანადგარების, შენობა-ნაგებობებისა და კეთილმოწყობის ობიექტების ერთობლიობა, რომელიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში.

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს თავად სადავო გადაწყვეტილებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომლის თანახმად, N8----- (26.01.2018) სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე მომზადებული სიტუაციური ნახაზის თანახმად, სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთი იზრდის ფართობს, თუმცა არ სცდება ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული საინვენტარიზაციო გეგმით დადგენილ საზღვრებს. ამდენად, ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის დროს, მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა შეემოწმებინა, ხომ არ ჰქონდა ადგილი დოკუმენტაციიდან მონაცემების უზუსტო გადატანით გამოწვეულ ტექნიკურ ხარვეზს, რაზეც მიუთითებდა ადმინისტრაციული საჩივრის ავტორი.

სასამართლო ასევე მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 28-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო ვალდებულია აღმოჩენისთანავე შეასწოროს თავის მიერ დაშვებული ტექნიკური ხარვეზი, რომელიც გამოწვეულია დოკუმენტაციიდან მონაცემების უზუსტო გადატანით და ტექნიკური ან გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომით. ტექნიკურ ხარვეზად ჩაითვლება ასევე ორთოგრაფიული, არითმეტიკული ან სხვა სახის ტექნიკური უზუსტობა.

7.4. სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში სადავო გადაწყვეტილების - ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 9 მარტის N----- გადაწყვეტილების მიმართ გამოყენებულ უნდა იქნეს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილი, რამდენადაც ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოიცა საქმის გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, ასევე, არსებითად არის დარღვეული მისი მომზადების კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები, რაც საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით აქტის ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენს, კერძოდ, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევით, რომლის არარსებობის შემთხვევაში, მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველ ნაწილში რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი - უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც გულისხმობს,

რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე მოქმედება.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ ისე გამოსცა სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი - ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, რომ არ გამოუკვლევია საქმის გარემოებები, ადმინისტრაციულ საჩივარში მითითებული ფაქტები და საკითხის გადაწყვეტისას დაეყრდნო მხოლოდ იმ გარემოებას, რომ დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციო განცხადებით არ ყოფილა წარდგენილი ბინათმესაკუთრეთა კრების ოქმი და მ-----ისა და დ-----ის თანხმობები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, სასამართლო ასევე აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული წარმოება არის ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების, გამოცემისა და აღსრულების, ადმინისტრაციული საჩივრის გადაწყვეტის აგრეთვე ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მომზადების, დადების ან გაუქმების მიზნით. ადმინისტრაციული წარმოება წარმოადგენს პროცედურას - წესების ერთობლიობას, თუ რა უფლება-მოვალეობებით სარგებლობენ მისი მონაწილენი. ადმინისტრაციულ წარმოებაში პირის მონაწილეობა უზრუნველყოფს არა მხოლოდ დაინტერესებული პირის მოლოდინს, რომ მის მიმართ გამოიცეს კანონიერი და დასაბუთებული აქტი, არამედ მის უფლებასაც, რომ აქტიური მონაწილეობა მიიღოს მისი მომზადების სტადიებზე, რათა ობიექტური ზეგავლენა მოახდინოს იმ სამართლებრივ შედეგზე, რომელიც შესაძლოა მის მიმართ დადგეს. ადმინისტრაციული წარმოების სრულყოფილი ჩატარება ანუ სათანადო პროცედურის საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღება დიდწილად განაპირობებს მის კანონიერებას, დასაბუთებულობასა და მიზანშეწონილობას.

სასამართლო განმარტავს, რომ სასამართლოს უფლებამოსილება სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული ადმინისტრაციული აქტი, განსაზღვრულია საქართველოს 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.

საქართველოს 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. ზემოაღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე გამოსცა ადმინისტრაციული აქტი, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს გამოსცეს ახალი აქტი.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოება ჩატარებულ იქნა არასრულყოფილად, საკითხის გადაწყვეტისთვის საჭირო მოქმედებების განხორციელების გარეშე, არ შეფასებულა ადმინისტრაციული საჩივრის ავტორის მიერ მითითებული გარემოებები. ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 9 მარტის N----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად ბათილად ცნობის საფუძველი. ამდენად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ხსენებული გადაწყვეტილება და მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა დაევალოს, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კ-----ის 2018 წლის 21 თებერვლის ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით.

7.5. რაც შეეხება სასარჩელო მოთხოვნებს - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 1 თებერვლის N----- და 2018 წლის 5 მარტის N----- გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობისა და მოპასუხისათვის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების თაობაზე, კ-----ის 2018 წლის 26 იანვრის N8----- - სარეგისტრაციო განცხადების დაკმაყოფილების შესახებ, სასამართლო განმარტავს, რომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 9 მარტის N---- -- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოსთვის საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლისა და

გამოკვლევის შემდეგ ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება კ-----ის ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით, რომლითაც ის ითხოვდა სწორედ ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობას და შესაბამისად, მისი სარეგისტრაციო განცხადების საფუძველზე რეგისტრაციას, გულისხმობს მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ სწორედ აღნიშნული საკითხების შესწავლას. აღნიშნული კი, ამ ეტაპზე გამორიცხავს სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილებების კანონიერებაზე არსებით მსჯელობას.

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 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.

დადგენილია, რომ მოსარჩელემ სარჩელის აღძვრისას გადაიხადა სახელმწიფო ბაჟი - 100 (ასი) ლარის ოდენობით. ამდენად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად გასაჩივრებული აქტის ბათილად ცნობის პირობებში, მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა დაეკისროს კ-----ის სასარგებლოდ 100 (ასი) ლარის ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-3, მე-4, მე-10, 22-ე, 23-ე, 32.4 მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. კ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 9 მარტის N----- გადაწყვეტილება და დაევალოს მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კ-----ის 2018 წლის 21 თებერვლის ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით;
3. დანარჩენ ნაწილში კ-----ს უარი ეთქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე;

4. მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაეკისროს კ-----
---ის სასარგებლოდ, მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი - 100 (ასი)
ლარის ანაზღაურება;

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მხარეთათვის დასაბუთებული
გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, თბილისის
სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე
თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზირი N7ა) სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით,
თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის
(მდებარე თბილისი, დ. აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ. N6) მეშვეობით.

მოსამართლე

ნათია ბუსკაძე