

საქმე № 140310018002319618

საქმე №3/33-18



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

27 სექტემბერი, 2018 წელი

ქ.

გორი

შესავალი ნაწილი

გორის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე - ნინო გერგაული

სხდომის მდივანი - გიორგი მაჭარაშვილი

მოსარჩელე: თ----- ხ-----ი

წარმომადგენელი: ზ---- მ-----ი

მოპასუხე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონალური ოფისი

წარმომადგენელი: ც---- ს-----ე

მესამე პირები: ზ----- ქ-----ი, ი---- ლ-----ე, ა----- ა-----

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 17 იანვრის №28600 და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 15 თებერვლის №80320 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა

1.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2008 წლის 25 დეკემბრის №882008378873-03, 2009 წლის 06 იანვრის №882008389399-03 და 2017 წლის 9 ოქტომბრის

№882017941645-03 გადაწყვეტილებები.

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ მის სახელზე საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროს ქ.გორისა და გორის რაიონის გამგეობის ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში 2002 წელს აღირიცხა უძრავი ქონება, ქ.გორი, ფ-----ის ქუჩა №- (რ----- დასახლება), მდებარე ყოფილი საბავშვო ბაღი. თ----- ხ-----მა მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მასზე მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია. წარადგინა მიწის გამოსყიდვის ქვითრები. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 28 სექტემბრის №882017886800-03 გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა მისი მოთხოვნა და მიუთითეს, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და 6-4-3-0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. დაინტერესებულ პირს განემარტა სავალდებულო წესით მედიაციის მიმართვის, ასევე კორექტირებული აზომვითი/აგეგმვითი ნახაზის წარდგენის შესახებ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 4 იანვრის №882017886800-22 გადაწყვეტილებით შეწყდა №882017886800 სარეგისტრაციო წარმოება, რადგან დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა აღმოფხვრილი შეჩერების საფუძველი.

თ----- ხ-----ის წარმომადგენელმა 2018 წლის 15 იანვარს ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ითხოვა 2017 წლის 3 დეკემბრის №882017886800-21 და 2018 წლის 4 იანვრის №882017886800-22 გადაწყვეტილებების გაუქმება. ასევე ადმინისტრაციული წარმოების დაწყება და 2008 წლის 25 დეკემბრის №882008378873-03, 2009 წლის 06 იანვრის №882008389399-03 და 2017 წლის 9 ოქტომბრის №882017941645-03 გადაწყვეტილებების კანონიერების შესწავლა 6-4-3-0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის და კონფიგურაციის კუთხით, და მათი გაუქმება საკადასტრო მონაცემების და არა საკუთრების უფლების. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 17 იანვრის №28600 გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე და მიუთითა, რომ 2009 წლის 06 იანვრის №882008389399-03 და 2017 წლის 9 ოქტომბრის №882017941645-03 გადაწყვეტილებებს საფუძვლად დაედო ნასყიდობის ხელშეკრულება და არ არსებობდა მათი გაუქმების საფუძველი. მოსარჩელეს მიაჩნია, რომ იმ ვითრებაში, როდესაც საჯარო რეესტრის ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში დაცული იყო სარეგისტრაციო ობიექტის სააღრიცხვო ბარათი, ტერიტორიულ სამსახურს, მხოლოდ იმ მიზეზით, რომ 2002 წელს იყო გახსნილი ბარათი, უფლება არ ჰქონდა საკუთრების უფლების ეჭვქვეშ დაყენების. აქედან გამომდინარე, მის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები უკანონოა და ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

2. მოპასუხის და მესამე პირების პოზიცია

2.1. მოპასუხის წარმომადგენელი და მესამე პირები არ დაეთანხმნენ არც ერთ სასარჩელო მოთხოვნას და მიუთითეს, რომ საჯარო რეესტრის მიერ მიღებული

გადაწყვეტილებები, რომელთა ბათილად ცნობასაც ითხოვს მოსარჩელე, კანონიერია და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

მიუთითეს, რომ გორის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1988 წლის 15 ივლისის №8, გადაწყვეტილება №250-ით ზ----- ზ----- ძე ქ-----ს 1973 წელს უნებართვოდ აშენებული ბინა მინისტრთა საბჭოს 1983 წლის 23 დეკემბრის №806 დადგენილების მეორე პუნქტის შესაბამისად ჩაეთვალა კანონიერად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2008 წლის 25 დეკემბრის №882008378873-03 გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა საკუთრების უფლება მშენებარე ინდივიდუალურ უძრავ ნივთზე 537 კვ.მ, მდებარე ქ.გორი, გ----- ქ----. წარდგენილ იქნა საკადასტრო გეგმა. მიწის ნაკვეთის დანიშნულება იყო არასასოფლო-სამეურნეო, საკადასტრო კოდი 6-4-3-0--. 2008 წლის 29 დეკემბერს ი---- ლ-----მ შეიძინა ზ----- ქ-----ისაგან უძრავი ნივთი 537 კვ.მ, მდებარე ქ.გორი, გ----- ქ----, საკადასტრო კოდი 6-4-3-0--, რომელიც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 06 იანვრის №882008389399-03 გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა.

2017 წლის 6 ოქტომბერს ი---- ლ-----ისაგან ა----- ა-----მა შეიძინა უძრავი ნივთი 537 კვ.მ, მდებარე ქ.გორი, გ----- ქ----, საკადასტრო კოდი 6-4-3-0--, რომელიც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 9 ოქტომბრის №882017941645-03 გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა. აქედან გამომდინარე, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით მოქმედებს საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ასევე საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-5-ე მუხლის თანხმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 17 იანვრის №28600 ხსენებულ მოთხოვნათა დაცვით არის მიღებული და არ არსებობს გაუქმების საფუძველი. რაც შეეხება, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 15 თებერვლის №80320 გადაწყვეტილებას, მისი განხილვისას ადმინისტრაციულმა ორგანომ დაადგინა ფაქტობრივი გარემოებები, რომ თ----- ხ-----მა მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ქ.გორი, ფ-----ის ქუჩა №--ში (რ----- დასახლება), მდებარე ყოფილ საბავშვო ბაღზე უფლების რეგისტრაცია, ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივის მოანაცემებით, მოსარჩლის სახელზე აღრიცხულია 2002 წელს მიწის ნაკვეთი, ფაქტიური ფართობით 7555.0000 შენიშვნაში აღნიშნულია, რომ საკუთრების დამადასტურებელ მოწმობაში და მიღება-ჩაბარების აქტში მიწის ნაკვეთის ფართობი მითითებული არ არის, ფიქსირდება მხოლოდ №6 საბავშვო ბაგა-ბაღის შენობა. სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და 6-4-3-0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. ა----- ა----- ფიქსირდება მესაკუთრედ უძრავი ქონების, საკადასტრო კოდი 6-4-3-0--, რომელიც საჯარო რეესტრის

ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 9 ოქტომბრის №882017941645-03 გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა. მხარეებს შორის დაინიშნა სავალდებულო მედიაცია, რომელიც ვერ შედგა და რადგან არ იქნა წარდგენილი კორექტირებილი აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, მიღებულ იქნა შესაბამისი გადაწყვეტილება. ადმინისტრაციული ორგანო თვლის, რომ მოსარჩლეს გადაეცა მხოლოდ შენობა-ნაგებობა და არა მიწის ნაკვეთი. ასევე კანონის დაცვით არის მიღებული და შესაბამისი დოკუმენტაციის წარდგენით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის მიერ 2008 წლის 25 დეკემბრის №882008378873-03, 2009 წლის 06 იანვრის №882008389399-03 და 2017 წლის 9 ოქტომბრის №882017941645-03 გადაწყვეტილებები.

4. სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. გორის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1988 წლის 15 ივლისის ოქმი №8, გადაწყვეტილება №250-ით ზ----- ზ----- ძე ქ-----ს 1973 წელს უნებართვოდ აშენებული ბინა მინისტრთა საბჭოს 1983 წლის 23 დეკემბრის №806 დადგენილების მეორე პუნქტის შესაბამისად ჩაეთვალია კანონიერად, ერთდროულად ნება დაერთო ბინის დანგრევის შემდეგ ახალი მშენებლობის დაწყების. დაევალია ტექადრიცხვის ბიუროს უნებართვოდ აშენებული 34,4 კვ.მ მიწის ფართობი და 535 მიწის ფართობი გაეტარებინა უფლებრივ რეგისტრაციაში. დაევალია არქიტექტურული დაგეგმარების განყოფილებას 135კვ. მეტრი საერთო ფართის მშენებლობის პროექტის გაცემა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

გორის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1988 წლის 15 ივლისის ოქმი №8, გადაწყვეტილება №250.

4.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2008 წლის 25 დეკემბრის №882008378873-03 გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა საკუთრების უფლება მშენებარე ინდივიდუალურ უძრავ ნივთზე 537 კვ. მ, მდებარე ქ.გორი, გ----- ქ----. წარდგენილ იქნა საკადასტრო გეგმა. მიწის ნაკვეთის დანიშნულება იყო არასასოფლო-სამეურნეო, საკადასტრო კოდი 6-4-3-0--

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 25 დეკემბრის №882008378873-03 გადაწყვეტილება.

4.3. 2008 წლის 29 დეკემბერს ი---- ლ-----ემ შეიძინა ზ----- ქ-----ისაგან უძრავი ნივთი 537 კვ.მ, მდებარე ქ.გორი, გ----- ქ----, საკადასტრო კოდი 6-4-3-0--, რომელიც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 06 იანვრის №882008389399-03 გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 06 იანვრის

№882008389399-03 გადაწყვეტილება.
ნასყიდობის ხელშეკრულება.

4.4. 2017 წლის 6 ოქტომბერს ი---- ლ-----ისაგან ა----- ა-----მა შეიძინა უძრავი ნივთი 537 კვ.მ, მდებარე ქ.გორი, გ----- ქ----, საკადასტრო კოდი 6-4-.3-0-- , რომელიც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 9 ოქტომბრის №882017941645-03 გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 9 ოქტომბრის №882017941645-03 გადაწყვეტილება.
ნასყიდობის ხელშეკრულება.

4.5. თ----- ხ-----მა მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია, ქ.გორში, ფ-----ის ქ.№- მდებარე უძრავ ნივთზე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 28 სექტემბრის №882017886800-03 გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა მისი მოთხოვნა და მიუთითეს, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და 6-4-.3-0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. დაინტერესებულ პირს განემარტა სავალდებულო წესით მედიაციისათვის მიმართვის შესახებ, ასევე კორექტირებული აზომვითი/აგეგმვითი ნახაზის წარდგენის შესახებ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 28 სექტემბრის №882017886800-03 გადაწყვეტილება.

4.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 3 დეკემბრის №882017886800-21 გადაწყვეტილებით თ----- ხ-----ს განემარტა, რომ ითხოვდა კანონმდებლობით განსაზღვრულ აუცილებელ დოკუმენტაციას განცხადებით მოთხოვნილი საკითხის გადასაწყვეტად. ასევე განემარტა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 15 თებერვლის №882017886800-23 გადაწყვეტილებით განახლდა №882017886800 სარეგისტრაციო წარმოება. შენობის განაშენიანების ფართზე, რადგან მის მიერ შესყიდული იყო მხოლოდ შენობა-ნაგებობა, რაც დასტურდებოდა საკუთრების დამდასტურებელი მოწმობით და მიღება-ჩაბარების აქტით №7. ეცნობა, რომ ქონება ტექნიურში აღრიცხულია 2002 წელს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 3 დეკემბრის №882017886800-21 გადაწყვეტილება.

4.7. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 4 იანვრის №882017886800-22 გადაწყვეტილებით შეწყდა №882017886800 სარეგისტრაციო

წარმოება, რადგან დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა აღმოფხვრილი შეჩერების საფუძველი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 4 იანვრის №882017886800-22 გადაწყვეტილება.

4.8 თ----- ხ-----ის წარმომადგენელმა 2018 წლის 15 იანვარს ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და ითხოვა 2017 წლის 3 დეკემბრის №882017886800-21 და 2018 წლის 4 იანვრის №882017886800-22 გადაწყვეტილებების გაუქმება. ასევე ადმინისტრაციული წარმოების დაწყება და 2008 წლის 25 დეკემბრის №882008378873-03, 2009 წლის 06 იანვრის №882008389399-03 და 2017 წლის 9 ოქტომბრის №882017941645-03 გადაწყვეტილებების კანონიერების შესწავლა, 6-4-3-0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის და კონფიგურაციის კუთხით და მათი გაუქმება საკადასტრო მონაცემების და არა საკუთრების უფლების. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 17 იანვრის №28600 გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე იმ გარემოებებზე მითითებით, რომ 2009 წლის 06 იანვრის №882008389399-03 და 2017 წლის 9 ოქტომბრის №882017941645-03 გადაწყვეტილებებს საფუძვლად დაედო ნასყიდობის ხელშეკრულება და არ არსებობდა მათი გაუქმების საფუძველი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

2018 წლის 15 იანვარს ადმინისტრაციული საჩივარი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 17 იანვრის №28600 გადაწყვეტილება.

4.10 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 15 თებერვლის №----- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა თ----- ხ-----ის წარმომადგენლის საჩივარი და დაევალა ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონულ ოფისს №882017886800 ადმინისტრაციულ წარმოებასთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოების განახლება და სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ ახალი გადაწყვეტილების მიღება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 15 თებერვლის №----- გადაწყვეტილება.

4.11 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 15 თებერვლის №882017886800-23 გადაწყვეტილებით განახლდა №882017886800 სარეგისტრაციო წარმოება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 17 თებერვლის №882017886800-24 გადაწყვეტილებით მოთხოვნს მოთხოვნის დაზუსტება, კერძოდ, შენობის ქვეშ არსებული მიწის აზომვითი ნახაზის

ელ.კერსია, ასევე შენობის გარეშე არსებულ მიწის ნაკვეთზე ცალკე აზომვითი ნახაზის წარდგენა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 15 თებერვლის №882017886800-23 გადაწყვეტილება.

4.12 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული ცნობა-დახასიათების მიხედვით გორი, ფ-----ის ქუჩა №-(რ----- დასახლება) მიწის ნაკვეთის ფუნქცია: გაურკვეველი, ფაქტიური ფართობი 7555.0000 შენიშვნაში აღნიშულია, რომ საკუთრების დამადასტურებელ მოწმობაში და მიღება-ჩაბარების აქტში მიწის ნაკვეთის ფართობი მითითებული არ არის, ფიქსირდება მხოლოდ №6 საბავშვო ბაგა-ბაღის შენობა. ლიტერი : ა სართული: 2, საერთო ფართი: 1403.20 კვ.მ, ლიტერი:ბ სამზარეულო, სართული:1, საერთო ფართი 140.80 კვ.მ, ლიტერი:გ, საქვამე, სართული:1, საერთო ფართი:35.80კვ.მ, მესაკუთრედ მითითებულია თ----- ხ-----ი, სააღრიცხვო მასალა 17/11/2002. წარდგენილია და ინახება საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა №ვ/280, 08/06/2001, საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტრო, ხელშკრულება, 03/09/1998, მიღება ჩაბარების აქტი, 29/05/2001.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საინვენტარიზაციო გეგმა, შენობის ტექნიკური პასპორტი.საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა №ვ/280, 08/06/2001, საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტრო, ხელშკრულება, 03/09/1998, მიღება-ჩაბარების აქტი, 29/05/2001, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული ცნობა-დახასიათება.

4.13 საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროს ქ.გორისა და გორის რაიონის გამგეობის ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს მიერ 2007 წლის 29 დეკემბერს გაიცა №1969 ცნობა-დახასიათება, საჯარო რეესტრში წარსადგენად,რომ გორი, ფ-----ის ქუჩა №-, მდებარე ყოფილი საბავშვო ბაღი, რეგისტრირებულია თ----- ხ-----ზე. ინვენტარიზაციის თარიღი 2002, გაშენების ფართი ძირითადი შენობის ქვეშ 909, ღირებულება 7955, სასარგებლო ფართი 1579,8.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროს ქ.გორისა და გორის რაიონის გამგეობის ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს მიერ 2007 წლის 29 დეკემბერს გაიცა №1969 ცნობა-დახასიათება.

4.14 თ----- ხ-----ს მიწის შესყიდვისათვის გადახდილი აქვს თანხა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

გადახდის ქვითრები.

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა რა მოცემული საქმე, მოისმინა მხარეთა განმარტებები, მიაჩნია, რომ სარჩელი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ საქართველოს კანონი

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. სასამართლო განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერი წარმოადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „დ“ და „ვ“ ქვეპუნქტებით რეგლამენტირებულ აღმჭურველი სახის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს;

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტით, სარეგისტრაციო დოკუმენტია სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

იმავე კანონის 26-ე მუხლის მე-3 და მე-5 ნაწილების თანახმად, რეგისტრაცია ბათილად ან არარად უნდა გამოცხადდეს, თუ: ა) ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; ბ) წარმოდგენილია სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ადასტურებს რეგისტრაციის ბათილად ან არარად ცნობის ფაქტს; გ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები; რეგისტრაციის გაუქმება შეიძლება გასაჩივრდეს მხოლოდ ამ გაუქმების საფუძველთან ერთად.

სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ საქართველოს კანონის მე-4-ე მუხლის თანახმად, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო საქართველოს კანონმდებლობით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილებების განხორციელების გარდა, საკუთარი ინიციატივით

სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში: ა) ახორციელებს სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის მოძიებასა და სისტემატიზაციას; ბ) ახორციელებს მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აღწერას და შესრულებული სამუშაოს შედეგების დოკუმენტირებას საპილოტო პროექტის მიზნებისათვის; გ) ახორციელებს საკადასტრო მონაცემების ცვლილების უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციას; დ) ფაქტების კონსტატაციის მიზნით მიმართავს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირს - აღსრულების ეროვნულ ბიუროს; ე) უზრუნველყოფს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების სრულყოფას და ვ) ახორციელებს ამ კანონით მისთვის მინიჭებულ სხვა უფლებამოსილებებს. ამ კანონის მიზანი მისი მე-2-ე მუხლის თანახმად არის სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველყოფა, კერძოდ:

ა) საპილოტო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე საკადასტრო სამუშაოების სისტემურად შესრულება და საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად;

ბ) ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სპორადული რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად;

გ) მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების მათ ფაქტობრივ მდებარეობასთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა;

დ) საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა;

ე) საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების სრულყოფა და მათი ურთიერთშესაბამისობის უზრუნველყოფა.

ხოლო მე-3-ე მუხლი განსაზღვრავს მართლმომიერი მფლობელობის და საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებს და გარემოებებს.

ლ) მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი – მუნიციპალიტეტის მერი ან საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 54-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა.ვ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად მუნიციპალიტეტის მერის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით განსაზღვრული მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლობითი უფლებამოსილებით აღჭურვილი მერიის თანამდებობის პირი ან მოხელე;

მ) საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი – ადმინისტრაციული ხელშეკრულება (მიღება-ჩაბარების აქტი ან სხვა დოკუმენტი), ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას;

ნ) მიწის მართლმომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი

დოკუმენტი – 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება, საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზალის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია (საგადასახადო სია), „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან სხვა დოკუმენტი;

ე) მიწის ნაკვეთი – სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე;

რ) მყარი სასაზღვრო მიჯნა – ღობე ან საზღვრად გამოყენებული სხვა ნაგებობა, რომლითაც შესაძლებელია მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი საზღვრის დადგენა;

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დადგენილია, რომ თ----- ხ----- ---ს საკუთრებაში გადაეცა №6 საბავშვო ბაგა-ბაღის გაძარცვული შენობა მდებარე ქ.გორი, რ----- დასახლება, რომლის საფუძველი იყო სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 18.02.98 წლის №1-3/107 ბრძანება, ხელშეკრულება 105 და მიღება-ჩაბარების აქტი №7, 29/05/2001. (საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა №3/280. გაცემული 2001 წლის 8 ივნისს). 2002 წლის 29 დეკემბერს საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროს ქ.გორისა და გორის რაიონის გამგეობების ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს მიერ ქ.გორი, ფ-----ის ქუჩა №-, მდებარე ყოფილი საბავშვო ბაღი დარეგისტრირდა მოსარჩელის სახელზე. მოსარჩელის მიერ ასევე წარმოდგენილია მიწის გამოსყიდვის ქვითრები. აღსანიშნავია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული ცნობა-დახასიათების მიხედვით გორი, ფ-----ის ქუჩა №-(რ----- დასახლება) მიწის ნაკვეთის ფაქტიურ ფართობად მითითებულია 7555.0000, მაშინ როდესაც გაშენების ფართი ძირითადი შენობის ქვეშ აღრიცხულია 909, ხოლო დამხმარე ფართთან ერთად სასარგებლო ფართი 1579,8კვ.მ. ამ ფაქტობრივი მონაცემების თანახმად, საბავშვო-ბაღის შენობა, მოსარჩელეს გადაეცა დანარჩენ მიწის ნაკვეთთან ერთად და მიეცა მისი გამოსყიდვის უფლება. იმ დროს მოქმედი ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში

არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ საქართველოს კანონის მიხედვით არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა კერძო საკუთრებად გამოცხადდა და ფიზიკურ პირებს და კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს მათ სარგებლობაში არსებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე კერძო საკუთრების უფლება მიენიჭათ, დადგინდა უფლების მინიჭების წესი, რომლითაც განისაზღვრა მიწის გამოსყიდვის საზღაური. საქმეში წარმოდგენილი გადახდის ქვითრებით დასტურდება, რომ თ----- ხ-----ს ეს საზღაური გადახდილი აქვს 1998-2000 წლებში და ამის შემდეგ აღრიცხა უძრავი ქონება მის სახელზე საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტრო ქ.გორისა და გორის რაიონის გამგეობების ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში. აქედან გამომდინარე, სასამართლო არ იზიარებს მოპასუხის პოზიციას, რომ ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში თ----- ხ-----ის სახელზე აღრიცხულია 7555კვ.მ მიწის ნაკვეთი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, შემდეგი გარემოებების გამო: სახელმწიფომ 1997 წელს მიღებულ სამოქალაქო კოდექსში უძრავი ქონების მონაცემთა ერთიან ბაზაში - საჯარო რეესტრში თავმოყრა გაითვალისწინა. დარგის ადმინისტრირების მიზნით, მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი შეიქმნა, მიუხედავად ამისა, ტექბიუროები, რომლებიც თვითმმართველობის დაქვემდებარებაში იყო, განაგრძობდა არსებობას და უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებების რეგისტრაციას. შესაბამისად, სახეზე იყო ფუნქციათა დუბლირება, ანუ ერთი და იმავე ფუნქციას რეალურად სხვადასხვა უწყება ასრულებდა ისე, რომ მათ შორის არ არსებობდა კოორდინაცია. იმავედროულად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1515-ე მუხლი მიუთითებდა საჯარო რეესტრის ერთიანი სამსახურის ჩამოყალიბებამდე სამოქალაქო კოდექსით ამ სამსახურისათვის დაკისრებული ფუნქციების ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროების მიერ განხორციელებაზე. შესაბამისად საკუთრების უფლების ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში განხორციელებული ქ.გორი, ფ-----ის ქუჩა №-, მდებარე ყოფილი საბავშვო ბაღის რეგისტრაცია თ----- ხ-----ის სახელზე მიჩნეულ უნდა იქნეს ძალაში მყოფ მონაცემად.

დადგენილია, რომ თ----- ხ-----ის წარმომადგენელმა 2018 წლის 15 იანვარს ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და ითხოვა 2017 წლის 3 დეკემბრის №882017886800-21 და 2018 წლის 4 იანვრის №882017886800-22 გადაწყვეტილებების გაუქმება. ასევე ადმინისტრაციული წარმოების დაწყება და 2008 წლის 25 დეკემბრის №882008378873-03, 2009 წლის 06 იანვრის №882008389399-03 და 2017 წლის 9 ოქტომბრის №882017941645-03 გადაწყვეტილებების კანონიერების შესწავლა, 6-4-3-0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის და კონფიგურაციის კუთხით და მათი გაუქმება საკადასტრო მონაცემების და არა საკუთრების უფლების. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 17 იანვრის №28600 გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე და მიუთითა, რომ 2009 წლის

06 იანვრის №882008389399-03 და 2017 წლის 9 ოქტომბრის №882017941645-03 გადაწყვეტილებებს საფუძვლად დაედო ნასყიდობის ხელშეკრულება და არ არსებობდა მათი გაუქმების საფუძველი. მოსარჩელის მიერ წარდგენილ იქნა საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი ქ.გორი, ფ-----ის ქუჩა №-მდებარე უძრავი ქონების შენობის და შენობის მიმდებარე მიწის ნაკვეთის, რომელიც შემოსაზღვრულია მყარი სასაზღვრო მიჯნით და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 28 სექტემბრის №882017886800-03 გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა მისი მოთხოვნა და მიუთითეს, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და 6-4-3-0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება.

სასამართლო განმარტავს, რომ საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი უპირველეს ყოვლისა ეს არის უძრავი ნივთის ფაქტობრივი მდებარეობის საკადასტრო მათ შორის კონფიგურაციის მონაცემების ამსახველი ნახაზი და იგი უნდა შეესაბამებოდეს მის გეოგრაფიული ობიექტის ფაქტობრივ მდებარეობას. 6-4-3-0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავ ნივთზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2008 წლის 25 დეკემბრის №882008378873-03 გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა საკუთრების უფლება მშენებარე ინდივიდუალურ უძრავ ნივთზე 537 კვ.მ, მდებარე ქ.გორი, გ-----ქ---. წარდგენილი იქნა საკადასტრო გეგმა. იმ დროს, როდესაც №882017886800 სარეგისტრაციო განცხადებით მოთხოვნილი უძრავი ნივთი, მყარი სასაზღვრო მიჯნით არის გამოყოფილი 6-4-3-0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთთან, ამ უკანასკნელის რეგისტრაციისას წარდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი უნდა შემოწმებულიყო საჯარო რეესტრში მის არქივში დაცულ მონაცემებთან და მის რეალურ ფაქტობრივ მდებარეობასთან. ამასთან გასათვალისწინებელია მესამე პირების განმარტება იმის თაობაზე, რომ მათ უძრავი ქონება შეიძინეს სწორედ იმ ფაქტობრივი მონაცემებით და მყარი სასაზღვრო მიჯნით შემოსაზღვრულ ფარგლებში, რაც აქვს რეალურად უძრავ ნივთს 6-4-3-0-- საკადასტრო კოდით. ამგვარი შემოწმება განხორციელდა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ და ამის გამო დაფიქსირდა ზედდება.

სასამართლო, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკაზე დაყრდნობით განმარტავს, რომ, მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო პასუხს არ აგებს წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ, ამავე ნორმის მიხედვით, იგი პასუხისმგებელია რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე (იხ. სუს 2013 წლის 28 თებერვლის № ბს-367-363(კ-12) განჩინება).

ამავე კანონის 23-ე მუხლის „ვ¹“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებულ

მონაცემებთან იდენტურობა წარმოადგენს; იმის გათვალისწინებით, რომ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამორიცხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, მარეგისტრირებული ორგანო ასეთ შემთხვევაში უნდა იღებდეს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ (იხ. სუს 2013 წლის 28 თებერვლის № ბს-367-363(კ-12) განჩინება).

მითითებული ნორმის მიხედვით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურს 6-4-3-0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავ ნივთზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2008 წლის 25 დეკემბრის №882008378873-03 გადაწყვეტილებით, საკუთრების უფლების დარეგისტრირებისას უნდა გამოეკვლია ამ ქონების სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია შეედარებინა ტექნიურის არქივსა თუ თვით რეესტრის სამსახურში დაცულ - ქაღალდზე შესრულებულ საკადასტრო მონაცემებსა და სააღრიცხვო ბარათებთან, დაედგინა მის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა ერთი ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 25 დეკემბრის №882008378873-03 გადაწყვეტილების მიღების ადმინისტრაციული წარმოებისას დაცული არ იქნა არც საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის და არც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის, ინსტრუქციის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით, რის შედეგადაც თ----- ხ-----მა, ფორმალურად, დაკარგა ქონების ნაწილზე საკუთრების უფლება, ეს კი დაუშვებელია და ზედდების, გადაფარვის ნაწილში ამ აქტის ბათილად ცნობის საფუძველია.

რაც შეეხება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის მიმართ 2009 წლის 06 იანვრის №882008389399-03 და 2017 წლის 9 ოქტომბრის №882017941645-03 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობას, სასამართლო განმარტავს, რომ ამ სასარჩელო მოთხოვნასთან დაკავშირებით უნდა შეფასდეს სასამართლო განხილვისას დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები: 2008 წლის 25 დეკემბერს ზ----- ქ-----ის სახელზე დარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდი 6-4-3-0-- 2008, წლის 29 დეკემბერს ი---- ლ-----ემ შეიძინა ნასყიდობის ხელშეკრულებით, რომელიც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 06 იანვრის №882008389399-03 გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა, ხოლო 2017 წლის 6 ოქტომბერს ი---- ლ-----ისაგან ა----- ა-----მა შეიძინა ასევე ნასყიდობის ხელშეკრულებით, რომელიც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 9 ოქტომბრის №882017941645-03 გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ისინი არიან კეთილსინდისიერი შემძენები და მათ მიმართ სასარჩელო მოთხოვნა უნდა შეფასდეს სწორედ ამ საკითხის გათვალისწინებით. დადგენილია, რომ მათ უძრავი ქონება შეიძინეს საჯარო რეესტრში უკვე წარდგენილი და რეგისტრირებული მონაცემების, მათ შორის საკადასტრო აგეგმვით ნახაზის საფუძველზე. 2008 წლის 25 დეკემბრის №882008378873-03 გადაწყვეტილებით დარეგისტრირებული საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებით საკუთრების შეძენის ორივე შემთხვევაში საჩივარი არ შესულა ადმინისტრაციულ ორგანოში და მათთვის არ იყო ცნობილი რაიმე უზუსტობის თაობაზე რეესტრში არსებულ ჩანაწერებში. აქედან გამომდინარე, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით განმტკიცებული საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე, ისინი ითვლებიან კეთილსინდისიერ შემძენებად. რეესტრის უტყუარობის ფიქციას და შესაბამისად, ნივთზე უფლების შეძენას არღვევს, სწორედ შემძენის არაკეთილსინდისიერება, რაც არ გამოვლენილა.

7.2. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის (მტკიცების ტვირთი) 1-ლი და მე-2 ნაწილების თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია, დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია, წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები; 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.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილია სწორედ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის 1-ლი ნაწილით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

ამდენად, საბოლოო ჯამში, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის სამსახურის მიერ სადავო რეგისტრაციის განხორციელებისას არასწორად იქნა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილი, რასაც არასწორი სამართლებრივი შეფასება მოჰყვა, სადავოდ გამხდარი გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონს ზედდების ნაწილში და შესაბამისად, მხოლოდ ამ ნაწილში ექვემდებარება ბათილად ცნობას.

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული სამართალწარმოებისას საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის ნორმები გამოიყენება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის თანახმად, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები; სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები; სასამართლოსგარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები.

იმავ კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

ამავ კოდექსის 38-39-ე მუხლების შესაბამისად, ამგვარ სარჩელებზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა 100 ლარია. თ----- ხ-----ის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 (ასი) ლარი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თ----- ხ-----ის სასარგებლოდ გადასახდელად დაეკისროს სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 50 (ორმოცდაათი) ლარი და საადვოკატო მომსახურებისთვის გაწეული ხარჯი 300 (სამასი) ლარი, სულ 350 (სამას ორმოცდაათი) ლარი.

9. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული

საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-4, მე-12, მე-19 მუხლებით,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. თ----- ხ-----ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს.

1.1 ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 17 იანვრის №28600 გადაწყვეტილება, ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ;

1.2 ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 15 თებერვლის №80320 გადაწყვეტილება, ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ, დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში;

1.3 ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 25 დეკემბრის №882008378873-03 გადაწყვეტილება, რეგისტრაციის შესახებ, ზედდების(გადაფარვის) ნაწილში;

1.4 მოსარჩელის მოთხოვნა, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 06 იანვრის №882008389399-03 და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 09 ოქტომბრის №882017941645-03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ, ამ ეტაპზე არ დაკმაყოფილდეს.

2. თ----- ხ-----ის მიერ 2018 წლის 22 თებერვალს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 (ასი) ლარი (სახაზინო კოდი 300843150, რეფერენსი 6----- დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

3. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თ-----ხ-----ის სასარგებლოდ გადასახდელად დაეკისროს სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 50 (ორმოცდაათი) ლარი და საადვოკატო მომსახურებისთვის გაწეული ხარჯი 300 (სამასი) ლარი, სულ 350 (სამას ორმოცდაათი) ლარი.

4. გადაწყვეტილებაზე შეიძლება სააპელაციო საჩივრის შეტანა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მის. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. № 7^ა) მხარეთათვის გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში გორის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მის. გორი, ჯორბენაძის ქ. № 30).

მოსამართლე:

ნინო გერგაული

