



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

31 ოქტომბერი, 2018 წელი
ქ.თბილისი

შესავალი ნაწილი

**თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
კოლეგია**

მოსამართლე- ეკატერინე ჯინჭველაშვილი
სხდომის მდივანი- გვანცა ჩალიგავა

მოსარჩელე - ქ-----ი

წარმომადგენლები - ნ-----

**მოპასუხე - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტო**

წარმომადგენელი - ლ-----

მესამე პირი - ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია(ასკ 16.2 მუხლი)

წარმომადგენელი - ს-----

მესამე პირი - ბ-----ე(ასკ 16.2 მუხლი)

წარმომადგენლები - ნ-----

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

**1. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 24 დეკემბრის №-----
----- გადაწყვეტილება „რეგისტრაციის შესახებ“ და დაევალოს**

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ბათილად ცნობის შემდეგ უარი უთხრას თვითმმართველ ერთეულს 497 კვ.მეტრი მიწის და მასზე განლაგებული საცხოვრებელი სახლის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე(იხ. სასარჩელო განცხადება; ტომი 1, ს.ფ. 1-49; დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა, ტომი 1, ს.ფ. 126-127).

მოსარჩელის განმარტებით, დავა ეხება ქ.თბილისში, წ----- მდებარე მიწის ნაკვეთს და მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე უკანონოდ დარეგისტრირებულ საკუთრების უფლებას, რომელიც განხორციელდა 2015 წლის 24 დეკემბერს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №----- გადაწყვეტილებით. მისივე განმარტებით, აღნიშნულ უძრავ ქონებას ბ-----ე და მისი ოჯახი წლების განმავლობაში ფლობდნენ, ჰქონდათ ფერმა და ამუშავებდნენ მიწას. 2012 წლის 24 იანვარს კი, ამ უკანასკნელმა მემკვიდრეობით მიიღო 4255 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთი, თუმცა რეგისტრირებული აქვს 3820 კვ.მეტრი, საიდანაც 3700 კვ.მეტრი მიჰყიდა ქ-----ს, მაგრამ აღმოჩნდა, რომ დასაკორექტირებელი იყო უძრავი ნივთის საზღვრები. მოსარჩელე განმარტავს, რომ აღნიშნული მოთხოვნით ბ-----ესთან ერთად მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, თუმცა აღმოჩნდა, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2015 წლის 24 დეკემბერს დააკმაყოფილა მოთხოვნა და №----- გადაწყვეტილებით თვითმმართველი ერთეულის სახელზე დაარეგისტრირა წ----- მდებარე 497 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობა.

მოსარჩელეს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დარღვევით, რის გამოც ითხოვს მის ბათილად ცნობას.

2. მხარეთა პოზიცია

2.1. მოპასუხის პოზიცია

2.1.1. მოპასუხე- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მიღებულია კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

2.2. მესამე პირთა პოზიცია

2.2.1. მესამე პირმა - ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიამ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მიღებულია კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

2.2.2. მესამე პირს - ბ-----ეს, წერილობითი ფორმით შესაგებელი - ქ-----ის მიერ აღძრულ სარჩელზე არ წარმოუდგენია. სასამართლო სხდომაზე გამოცხადებულმა მესამე პირის წარმომადგენელმა კი სარჩელი ცნო.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საქმეში წარმოდგენილი თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მიერ 2010 წლის 28 დეკემბერს მომზადებული ცნობა-დახასიათების თანახმად ირკვევა, რომ ქ.თბილისში, წ----- მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საერთო ფართი: 4255 კვ.მეტრი ფართობი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, აღრიცხული 1994 წლამდე, აღრიცხვის დამადასტურებელი დოკუმენტი: სააღრიცხვო ბარათი №-----, აღრიცხულია 1981 წელს, მესაკუთრე ი-----ი. შენობა-ნაგებობა: ლიტ. „ა“(საცხოვრებელი)- 81,06კვ.მეტრი; ლიტ. „დ“(საცხოვრებელი) - 99,59 კვ.მეტრი; ლიტ. „ბ“(საცხოვრებელი) - 35.00 კვ.მეტრი. ლიტ. „მ“-„კ“-„გ“-„ე“-„ზ“-„ფ“-„ფ“-„ტ“-„კ“-„ვც4“(დამხმარე) – 296,00 კვ.მეტრი; ლიტერ „ს“(საცხოვრებელი) – 42,63 კვ.მეტრი; მოსარგებლე/მესაკუთრე - და აღრიცხვის დამადასტურებელი დოკუმენტი: ი-----ი, სააღრიცხვო ბარათი №-----, აღრიცხულია 1956 წელს.

2012 წლის 24 იანვარს ნოტარიულად დამოწმებული №----- სამკვიდრო მოწმობის თანახმად ირკვევა, რომ ბ-----ემ, როგორც ი-----ის მემკვიდრემ, მიიღო სამკვიდრო ქონება, კერძოდ, ზემოაღნიშნული უძრავი ქონება- 4255 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა ნაგებობა, მდებარე მისამართზე: თ-----.

საქმეში წარმოდგენილი 2012 წლის 14 ივნისის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ №----- სააღრიცხვო ბარათისა და 2012 წლის 24 იანვრის №----- სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე,

უძრავი ქონება, მდებარე: თბილისი, №----- მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №01.10.16.007.1--- ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 3820კვ.მეტრი, ნაკვეთის წინა ნომერი: 7, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №1-დან №10-ის ჩათვლით, 2012 წლის 14 ივნისიდან საკუთრების უფლებით აღირიცხა ბ-----ის სახელზე.

საქმეში წარმოდგენილი 2015 წლის 20 ნოემბრის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერით ასევე დგინდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: თბილისი, №----- მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №01.10.16.007.1--- ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 1257კვ.მეტრი, ნაკვეთის წინა ნომერი: 01.10.16.007.1--- 2015 წლის 20 ნოემბრიდან საკუთრების უფლებით აღირიცხულია ბ----- ფილიას(60კვ.მ.), თ----- (60 კვ.მ.) და ბ-----ის(150 კვ.მ.) სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის 2010 წლის 28 დეკემბრის ცნობა-დახასიათება(იხ. ტომი 1, ს.ფ. 82)

- 2012 წლის 24 იანვრის №----- სამკვიდრო მოწმობა(იხ. ტომი 1, ს.ფ. 83-86)

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 14/06/2012(იხ. ტომი 1, ს.ფ. 229)

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 20/11/2015(იხ. ტომი 2, ს.ფ. 386)

3.1.2. ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ 2015 წლის 30 ივლისს გაცემული №----- საკუთრების უფლების მოწმობით დგინდება, რომ მ-----ს საკუთრებაში გადაეცა ქ.თბილისში, №----- მდებარე 497კვ.მეტრი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა.

საქმეში წარმოდგენილი 2015 წლის 07 აგვისტოს უძრავი ქონების დათმობის შესახებ ხელშეკრულების თანახმად, ერთის მხრივ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტი, წარმოდგენილი სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს უფროსის მოვალეობის შემსრულებლის კ-----ის სახით და მეორეს მხრივ დაზარალებული პირი - მ-----ი, წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად შეთანხმდნენ შემდეგზე: „ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტში, 2015 წლის 13-14 ივნისს მომხდარი სტიქიის შედეგად დაზარალებულ პირთა (ოჯახთა) საცხოვრისით

უზრუნველყოფის, უძრავი ქონების დათმობისა და სხვა სახის ფულადი დანმარების გაცემის წესის დამტკიცების შესახებ” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 5 ივლისის №17-66 დადგენილების და წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე, შემფასებლის: სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ მიერ 2015 წლის 24 ივლისის გაცემული №----- დასკვნის გათვალისწინებით, სტიქიის შედეგად დაზარალებულ პირს(ოჯახს) უძრავი ქონების - ქ.თბილისი, წ----- -- 497კვ.მ. მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის სანაცვლოდ გადაეცემოდა ფულადი თანხა 212 760(ორას თორმეტი ათას შვიდას სამოცი) ლარის ოდენობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ გაცემული 2015 წლის 30 ივლისის №----- საკუთრების უფლების მოწმობა(იხ. ტომი 1, ს.ფ. 169)

- 2015 წლის 07 აგვისტოს უძრავი ქონების დათმობის შესახებ ხელშეკრულება(იხ. ტომი 1, ს.ფ. 172-175)

3.1.3. 2015 წლის 16 ნოემბერს, სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ №----- - სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ქ.თბილისში, წ----- მდებარე(მიწის ფართი: 497 კვ.მეტრი) უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2015 წლის 17 ნოემბერს მიღებული იქნა №-----03 გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ“, №882015372950, №882015372988, №882015470982, №882015471027 და №882015471026 სარეგისტრაციო წარმოების დასრულებამდე.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 24 დეკემბრის №-----04 გადაწყვეტილებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლით გათვალისწინებული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველების აღმოფხვრის შედეგად განახლდა სარეგისტრაციო წარმოება.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 24 დეკემბრის №----- გადაწყვეტილებით განმცხადებლის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და ქ.თბილისში, წ----- მდებარე უძრავ ნივთზე დარეგისტრირდა ქ.თბილისის

თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლება.

საქმეში წარმოდგენილი 2015 წლის 24 დეკემბრის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: თ-----, მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №01.10.16.007.1--, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 497კვ.მეტრი, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №1, 2015წლის 24 დეკემბრიდან საკუთრების უფლებით აღირიცხა სსიპ თვითმმართველი ქალაქი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2015 წლის 16 ნოემბრის №-----
--- განცხადება(იხ. ტომი 1, ს.ფ. 193)

- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 17 ნოემბრის №-----03 გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ”(იხ. ტომი 1, ს.ფ. 194)

- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 24 დეკემბრის №-----04 გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ”(იხ. ტომი 1, ს.ფ. 195)

- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 24 დეკემბრის №----- გადაწყვეტილება „რეგისტრაციის შესახებ”(იხ. ტომი 1, ს.ფ. 50)

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 24/12/2015(იხ. ტომი 1, ს.ფ. 51)

3.1.4. საქმეში წარმოდგენილი სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს” 2016 წლის 06 მაისის №----- ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად დგინდება, რომ 18.08.2015 წელს მომზადებულ საინვენტარიზაციო გეგმაზე არსებული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს ხელით შესრულებულ ნახაზს, იგი არ არის შესრულებული მასშტაბის სრული დაცვით და მისი ერთ-ერთი გვერდით მასშტაბის მოყვანის დროს ირღვევა სხვა გვერდების გაბარიტული ზომები. ასევე, მიწის ნაკვეთის ყველა გვერდს არ აწერია შესაბამისი გაბარიტული ზომა, რომლის საშუალებითაც შესაძლებელი გახდებოდა გვერდების ზომებით მიწის ნაკვეთის გამოხაზვა. შესაბამისად, 18.08.2015 წელს მომზადებულ საინვენტარიზაციო გეგმაზე ასახული მიწის ნაკვეთის ზუსტი ფართის დადგენა შეუძლებელია.

ამავე დასკვნის თანახმად, 24.12.2015 წელს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მომზადებული სარეგისტრაციო წარმოების

ფაქტობრივი საფუძვლების ამსახველ ნახაზზე ასახული კოორდინატების გათვალისწინებით მასშტაბის მოყვანის დროს მიწის ნაკვეთის ყვითელი ფერით დაფერილი ფართი შეადგენს 8357 კვ.მეტრი ფართს (იგივეა წყვეტილი ხაზების მქონე მიწის ნაკვეთის ფართობიც, ხოლო აგურისფერის - 649 კვ.მეტრ ფართს (565+19+65).

დასკვნის თანახმად ასევე დგინდება, რომ 24.12.2015 წელს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მომზადებული სარეგისტრაციო წარმოების ფაქტობრივი საფუძვლების ამსახველ ნახაზზე ასახული კოორდინატების გათვალისწინებით მასშტაბის მოყვანის დროს მიწის ნაკვეთის აგურისფერი ფერით დაფერილი ფართი შეადგენს 4034 კვ.მეტრ ფართს, შავი ფერის 3690 კვ.მეტრ ფართს, ხოლო ყვითელი ფერის - 1282 კვ.მეტრ ფართს (565+19+65+633).

დასკვნაში მითითებულია, რომ ქ.თბილისში, წ----- მდებარე №01.10.16.007.1-- საკადასტრო კოდით აღრიცხულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა დღეის მდგომარეობით დემონტირებულია, დარჩენილია მხოლოდ ნაგებობის ჩრდილოეთ ნაწილში არსებული კედელი, რომელიც აზომვით მიღებული მონაცემების მიხედვით მთლიანად განთავსებულია №01.10.16.007.1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე და არ მოიცავს №01.10.16.007.1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს, ხოლო იმის გათვალისწინებით, რომ 18.08.2015 წელს მომზადებულ საინვენტარიზაციო გეგმაზე ასახული 4255 კვ.მეტრი ფართის მქონე მიწის ნაკვეთის მასშტაბში მოყვანა და მიწის ნაკვეთის ზუსტი ფართის დადგენა ვერ ხერხდება და შესაბამისად, აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის დადგენაც შეუძლებელია, საინჟინრო ექსპერტიზამ ვერ იმსჯელა იმის შესახებ, ხდება თუ არა №01.10.16.007.1-- მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა 18.08.2015 წელს მომზადებულ საინვენტარიზაციო გეგმაზე ასახული 4255 კვ.მეტრი ფართის მქონე მიწის ნაკვეთზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2016 წლის 06 მაისის №----- ექსპერტიზის დასკვნა (იხ. ტომი 1, ს.ფ. 311-314)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის

თანახმად, მხარეები ადმინისტრაციული საქმის განხილვისას სარგებლობენ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით მინიჭებული უფლება-მოვალეობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა დადასტურდეს ეს ფაქტები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა(მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის მიხედვით, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელემ ვერ უზრუნველყო იმ გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებების წარმოდგენა, რომელზეც იგი ამყარებდა თავის სასარჩელო მოთხოვნებს. ამასთან, მის მიერ წარმოდგენილი არ არის რაიმე სახის წერილობითი მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას დარღვეულია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები.

სამოტივაციო ნაწილი

4. 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 გასაჩივრებული აქტების მიღებისას ადგილი არ ჰქონია კანონის ისეთ დარღვევას, რომლის არარსებობის შემთხვევაში საქმეზე სხვაგვარი გადაწყვეტილება იქნებოდა მიღებული. შესაბამისად, ქ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა უსაფუძვლოა და არ

უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი; „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანება; საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი; საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. 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, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური 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 შედეგები.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული-საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 24 დ-----ბა „რეგისტრაციის შესახებ“, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის თანახმად წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს და დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს გასაჩივრებული აქტის შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილ აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, საქართველოს კონსტიტუციასა და სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

6.2. 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 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.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე კანონის 27-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით კი მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2015 წლის 16 ნოემბერს, სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ №----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ქ.თბილისში, წ----- მდებარე(მიწის ფართი: 497კვ.მეტრი) უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და სწორედ აღნიშნული განცხადების საფუძველზე იქნა დაწყებული მარეგისტრირებელ ორგანოში სარეგისტრაციო წარმოება.

6.3. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით

დამტკიცებული იქნა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქცია, რომელიც განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს(შემდგომში – სააგენტოს) მიერ საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ინფორმაციის გაცემის წესებსა და პირობებს, წარმოებაში მონაწილე მხარეებს, მათ უფლებებსა და მოვალეობებს. ინსტრუქციის 14-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაციის მიზნებისათვის მიწის ნაკვეთი არის გეომეტრიული ერთიანობის მქონე ტერიტორია(დაზუსტებული ან დაუზუსტებელი), რომელიც მოქცეულია საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ერთიან უფლებრივ სივრცეში ან არსებობს მასზე უფლების ამგვარად რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება. მიწის ნაკვეთზე უფლება ვრცელდება ასევე მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე, თუ კანონმდებლობით სხვა არ არის გათვალისწინებული.

სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავ ქონებაზე როგორც რეგისტრაცია, ასევე მათში ცვლილება 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“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებულ იქნა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქცია, რომელიც განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომში - სააგენტოს) მიერ საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ინფორმაციის გაცემის წესებსა და პირობებს, წარმოებაში მონაწილე მხარეებს, მათ უფლებებსა და მოვალეობებს. აღნიშნული ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის(მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები. თავის მხრივ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში (21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლები) კონკრეტულად არის გაწერილი ის საფუძვლები, რომელთაც არსებობის შემთხვევაშიც სარეგისტრაციო ორგანო უფლებამოსილია უარი უთხრას პირს რეგისტრაციაზე, შეაჩეროს და/ან შეწყვიტოს სარეგისტრაციო წარმოება.

დასახელებული კანონის 23-ე მუხლი განსაზღვრავს რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძვლებს. კერძოდ,- სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში

მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ:

ა) უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობა, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობა არ ექვემდებარება რეგისტრაციას;

ბ) რეგისტრირებული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციას;

გ) სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილია არაუფლებამოსილი პირის მიერ;

დ) დადგენილი წესით გახდა ცნობილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის გაუქმების ფაქტი;

ე) წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს რეგისტრაციაზე უარის თქმას;

ვ) რეგისტრაციის მოთხოვნის დროისათვის საკუთრების უფლება გადასულია ახალ მესაკუთრეზე;

ვ¹) სარეგისტრაციო მოთხოვნა რეგისტრირებული მონაცემების იდენტურია;

ზ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ 2015 წლის 30 ივლისს გაცემული №----- საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე მ-----ს საკუთრებაში გადაეცა ქ.თბილისში, წ----- მდებარე 497კვ.მეტრი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა.

საქმეში წარმოდგენილი 2015 წლის 07 აგვისტოს უძრავი ქონების დათმობის შესახებ ხელშეკრულების თანახმად კი ირკვევა, რომ ერთი მხრივ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტი, წარმოდგენილი სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს უფროსის მოვალეობის შემსრულებლის კ-----ის სახით და მეორეს მხრივ დაზარალებული პირი - მ-----ი, წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად შეთანხმდნენ შემდეგზე: „ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტში, 2015 წლის 13-14 ივნისს მომხდარი სტიქიის შედეგად დაზარალებულ პირთა (ოჯახთა) საცხოვრისით უზრუნველყოფის, უძრავი ქონების დათმობისა და სხვა სახის ფულადი დახმარების გაცემის წესის დამტკიცების შესახებ” ქალაქ

თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 5 ივლისის №17-66 დადგენილების და წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე, შემფასებლის: სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ 2015 წლის 24 ივლისს გაცემული №----- დასკვნის გათვალისწინებით, სტიქიის შედეგად დაზარალებულ პირს(ოჯახს) უძრავი ქონების - ქ.თბილისი, წ----- 497კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის სანაცვლოდ გადაეცემოდა ფულადი თანხა 212 760 (ორას თორმეტი ათას შვიდას სამოცი) ლარის ოდენობით.

შესაბამისად, 2015 წლის 16 ნოემბერს, სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ №----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს, რომელსაც დაურთო კანონით გათვალისწინებული ყველა სჭირო დოკუმენტაცია, მათ შორის ზემოაღნიშნული ხელშეკრულება უძრავი ქონების დათმობის შესახებ და მოითხოვა ქ.თბილისში, წ----- მდებარე(მიწის ფართი: 497კვ.მეტრი) უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ხოლო საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 24 დეკემბრის №----- გადაწყვეტილებით განმცხადებლის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და ქ.თბილისში, წ----- მდებარე უძრავ ნივთზე დარეგისტრირდა ქ.თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლება. შესაბამისად, 2015 წლის 24 დეკემბრიდან უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თ-----, მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №01.10.16.007.1--, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 497კვ.მეტრი, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №1, საკუთრების უფლებით აღირიცხა სსიპ თვითმმართველი ქალაქი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სახელზე.

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს ასევე საქმეში მტკიცებულების სახით წარმოდგენილ სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2016 წლის 06 მაისის №----- ექსპერტიზის დასკვნაზე, რომლის თანახმადაც დგინდება, რომ 18.08.2015 წელს მომზადებულ საინვენტარიზაციო გეგმაზე არსებული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს ხელით შესრულებულ ნახაზს, იგი არ არის შესრულებული მასშტაბის სრული დაცვით და მისი ერთ-ერთი გვერდით მასშტაბის მოყვანის დროს ირღვევა სხვა გვერდების გაბარიტული ზომები. ასევე, მიწის ნაკვეთის ყველა გვერდს არ აწერია შესაბამისი გაბარიტული ზომა, რომლის საშუალებითაც შესაძლებელი გახდებოდა გვერდების ზომებით მიწის ნაკვეთის გამოხაზვა. შესაბამისად, 18.08.2015 წელს მომზადებულ საინვენტარიზაციო გეგმაზე ასახული მიწის ნაკვეთის ზუსტი ფართის დადგენა შეუძლებელია. ამავე დასკვნის თანახმად, ქ.თბილისში, წ----- მდებარე №01.10.16.007.1-- საკადასტრო კოდით

აღრიცხულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა დღეის მდგომარეობით დემონტირებულია, დარჩენილია მხოლოდ ნაგებობის ჩრდილოეთ ნაწილში არსებული კედელი, რომელიც აზომვით მიღებული მონაცემების მიხედვით მთლიანად განთავსებულია №01.10.16.007.1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე და არ მოიცავს №01.10.16.007.1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს, ხოლო იმის გათვალისწინებით, რომ 18.08.2015 წელს მომზადებულ საინვენტარიზაციო გეგმაზე ასახული 4255კვ.მეტრი ფართის მქონე მიწის ნაკვეთის მასშტაბში მოყვანა და მიწის ნაკვეთის ზუსტი ფართის დადგენა ვერ ხერხდება და შესაბამისად, აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის დადგენაც შეუძლებელია, საინჟინრო ექსპერტიზამ ვერ იმსჯელა იმის შესახებ, ხვდება თუ არა №01.10.16.007.1-- მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა 18.08.2015წელს მომზადებულ საინვენტარიზაციო გეგმაზე ასახული 4255კვ.მეტრი ფართის მქონე მიწის ნაკვეთზე.

ამდენად, ზემოაღნიშნული სამართლებრივი ნორმებისა და ფაქტობრივი გარემოებების, ასევე საქმეში მტკიცებულების სახით წარმოდგენილი სსიპ „ლეკან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2016 წლის 06 მაისის №----- ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ არ არსებობდა ზედდება სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთსა და ქ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს შორის, ან სხვა რაიმე ხელისშემშლელი გარემოება, რომელიც გახდებოდა რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი, რაც იმას ნიშნავს, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე სსიპ თვითმმართველი ქალაქი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სახელზე სწორად მოახდინა მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია.

6.4. სასამართლო მხარეთა ყურადღებას გაამახვილებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტზე, რომლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავ კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა.

სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული.

ზემოაღნიშნული ნორმის განმარტებიდან გამომდინარე ნათელია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ყოველმხრივ უნდა გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე გამოსცეს ადმინისტრაციული აქტი. მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლოს საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიაჩნია, რომ მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ სადავო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიღება მოხდა კანონის მოთხოვნათა დაცვით, კანონით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის შესაბამისად და მხოლოდ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევისა და ფაქტების დადასტურების შემდეგ იქნა მიღებული გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, შესაბამისად მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ განხორციელებული ქმედება სრულად შეესაბამება როგორც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნებს, ასევე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციას.

სასამართლო აქვე დამატებით მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმადაც, აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც დაინტერესებულ მხარეს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან სარგებელს. მოცემულ შემთხვევაში გასაჩივრებული- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 24 დეკემბრის №----- გადაწყვეტილება „რეგისტრაციის შესახებ“, წარმოადგენს აღმჭურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირთა კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. სასამართლო განმარტავს, რომ აღმჭურველი აქტით დაინტერესებულ მხარეს გარკვეული უფლებები ენიჭება. აღნიშნულიდან გამომდინარე საჭიროა მათი უფლებების დაცვის განსაკუთრებული გარანტიების შექმნა. ასეთი აქტის ბათილად ცნობისათვის ერთ-ერთი აუცილებელი პირობაა, დაინტერესებულ პირს ჰქონდეს აღნიშნული აქტის მიმართ კანონიერი ნდობა, რაც მოცემულ შემთხვევაში, მხარეს უდავოდ აქვს. კანონიერი ნდობის გარდა, კანონი ასეთი

აქტის ბათილად ცნობის შესაძლებლობას უშვებს, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ადმინისტრაციული აქტი არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირთა კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. ამასთან, აუცილებელია ეს დარღვევა იყოს არსებითი ხასიათის, ანუ სხვა პირთა უფლებებისა და ინტერესების დაცვა შეუძლებელი უნდა იყოს მოცემული ადმინისტრაციული აქტის გაუქმების გარეშე.

განსახილველ შემთხვევაში, მხარეთა ახსნა-განმარტებებისა და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ქ-----ის კანონიერ უფლებებზე პირდაპირი და უშუალო(ინდივიდუალური) ზიანის მიყენების ფაქტი ამ ეტაპზე ერთმნიშვნელოვნად არ დასტურდება და არ არსებობს სადავო აქტის ბათილად ცნობისადმი მოსარჩელის კანონიერი ინტერესის არსებობა, რამეთუ პირის კანონიერ უფლებასა და ინტერესში მოიაზრება არა „უბრალო უპირატესობა“, რომელიც შესაძლოა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განხორციელებული რაიმე ქმედებით შეიზღუდოს, არამედ ისეთი უფლება და ინტერესი, რომელიც ადმინისტრაციული კანონმდებლობის შესაბამისი ნორმების საფუძველზეა წარმოშობილი და განმტკიცებული.

6.5. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო(ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 60¹ მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. 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.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდება, ხოლო მოსარჩელის მიერ სასამართლოში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლისა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.3 მუხლის შესაბამისად ვერ იქნა წარმოდგენილი მტკიცებულებები, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ სადაო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემთხვევაში ადგილი ჰქონდა კანონით დადგენილი ისეთი პროცედურული ნორმების არსებით დარღვევას, რომლის არარსებობის შემთხვევაშიც ზემოაღნიშნულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა, რადგან ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹-ე მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან, რის გამოც არ არსებობს ქ-----ის მიერ აღძრული სარჩელის- როგორც „რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 24 დეკემბრის №----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის, ასევე საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოზე, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ბათილად ცნობის შემდეგ თვითმმართველ ერთეულის სახელზე 497კვ.მეტრი მიწის და მასზე განლაგებული საცხოვრებელი სახლის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის დავალების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 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 არა უმეტეს ამ კოდექსის 47-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული ოდენობისა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, ხოლო ამავე კოდექსის 37-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად კი, სასამართლო ხარჯებს მოიცავს სახელმწიფო ბაჟი. განსახილველ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით ირკვევა, რომ მოსარჩელე- ქ-----ი საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 47-ე მუხლის საფუძველზე გათავისუფლებული არის სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, შესაბამისად მის მიერ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟი გადახდილი არ არის. ამასთან, სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს. ამდენად, სასამართლო თვლის, რომ არ არსებობს მოსარჩელეზე სახელმწიფო ბაჟის დაკისრების სამართლებრივი საფუძველი.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქმეში არსებული მასალებით დადგენილია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 11 თებერვლის განჩინებით მოსარჩელის შუამდგომლობა სარჩელის უზრუნველყოფის თაობაზე დაკმაყოფილდა და მოპასუხეს- მოპასუხეს- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს აეკრძალა თვითმმართველი ქალაქი თბილისის მუნიციპალიტეტის სახელზე რიცხულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქალაქი თ-----, საკადასტრო კოდით: №01.10.16.007.1--, ყოველგვარი მოქმედების განხორციელება(მათ შორის განახლებული საჯარო რეესტრის ამონაწერის გაცემა, ცვლილების რეგისტრაციის განხორციელება, მესაკუთრის შეცვლა და სხვა მოქმედება, რაც გამოიწვევს უძრავი ნივთის გასხვისებას, იპოთეკით დატვირთვას, ან სხვა სახით რაიმე უფლების შეზღუდვას და ნაკლიანს გახდის უძრავ ნივთს).

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით(განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების(განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით

დადგენილი წესით.

სასამართლო განმარტავს, რომ სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება წარმოადგენს სასამართლოს მიერ გამოყენებული დროებითი ღონისძიების ისეთ სახეს, რომლის მიზანია სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულებისათვის მოსალოდნელი დაბრკოლების თავიდან აცილება და მისი აღსრულების ხელშეწყობა. ამ თვალსაზრისით ამ ეტაპზე, მაშინ როდესაც ქ-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს,- შესაბამისად არ არსებობს სასამართლოს მიერ გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების სამართლებრივი საფუძველი, რის გამოც სასამართლოს მიაჩნია, რომ ქ-----ის მიერ აღძრულ სარჩელზე გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება უნდა გაუქმდეს.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12, 22-ე, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 199¹-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ქ-----ის სარჩელი მოპასუხე- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, მესამე პირების- ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის, ბ-----ის მიმართ, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს.
2. მხედველობაში იქნეს მიღებული, რომ მოსარჩელე გათავისუფლებული არის სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.
3. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 11 თებერვლის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც მოპასუხეს- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს აეკრძალა თვითმმართველი ქალაქი თბილისის მუნიციპალიტეტის სახელზე რიცხულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქალაქი თ-----, საკადასტრო კოდით: №01.10.16.007.1--, ყოველგვარი მოქმედების განხორციელება(მათ შორის განახლებული საჯარო რეესტრის ამონაწერის გაცემა, ცვლილების რეგისტრაციის განხორციელება, მესაკუთრის შეცვლა და სხვა მოქმედება, რაც გამოიწვევს უძრავი ნივთის გასხვისებას, იპოთეკით დატვირთვას, ან სხვა სახით რაიმე უფლების შეზღუდვას და ნაკლიანს გახდის უძრავ ნივთს).

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში(მდებარე: ქ.თბილისი, გრიგოლ რობაქიძის გამზირი №7ა), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან 14(თოთხმეტი) დღის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის(მდებარე: ქ.თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ. №6) მეშვეობით.

მოსამართლე

ეკატერინე ჟინჭველაშვილი