



საქმე № 3/423-17

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

29 ოქტომბერი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ნა-- დარასელია
სხდომის მდივანი ნუცა კაპა--ძე

მოსარჩელე - გ----- გ-----ი
წარმომადგენელი - თ----- ქ-----ძე

მოპასუხე - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტო
წარმომადგენელი - ლა-- ჯ-----ე

მესამე პირები - ბ--- გ-----ე, ქ----- ჯ-----ი, ნ-----ი, მ----- ხ-----
-----ი, ა-- მ-----ი, ხ-----ა, ვ-----ია, თ-----ე, ჯ--- ხ-----
--ი

წარმომადგენელი - ნ----- გ-----ე
მესამე პირის ბ--- გ-----ის წარმომადგენელი მ-----ი

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების
ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012
წლის 14 ივნისის №8-----09 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება.

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012

წლის 20 ივნისის №8-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება.

1.3. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 15 ნოემბრის №8-----06 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება.

1.4. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 05 ოქტომბრის №8-----9-12 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება.

1.5. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 23 მარტის 8-----05 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება.

1.6. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 23 მარტის №8-----05 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება.

1.7. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 23 მარტის №8-----06 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება.

1.8. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 20 ნოემბრის №8-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება.

1.9. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 26 ოქტომბრის №8-----2-09 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება.

1.10. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 03 ნოემბრის №8-----4-17 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება.

1.11. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 08 დეკემბრის №8-----4-19 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება.

1.12. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 ოქტომბრის №8-----9-06 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

1.13. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 19 დეკემბრის №3----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ (იხ. 04.10.2018წ. სასამართლოს სხდომის ოქმი - დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა).

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ არ არსებობს გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და

სამართლებრივი საფუძვლები, რის გამოც სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. მესამე პირის პოზიცია

3.1. მესამე პირების - ბ--- გ-----ის, ქ----- ჯ-----ის, ნ-----ის, მ-----
ხ-----ის, ა- მ-----ის, ხ-----ას, ვ-----იას, თ-----ის და ჯ-
--- ხ-----ის წარმომადგენელი არ დაეთანხმა სარჩელს და მოითხოვა მის
დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

3.2. მესამე პირის - ბ--- გ-----ის წარმომადგენელი არ დაეთანხმა სარჩელს და
მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

4. ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. 2012 წლის 29 მაისს ბ--- გ-----ემ №8----- განცხადებით მიმართა
საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ.
თბილისი, წ-----ლი №1, 4255 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო მიწის
ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. აღნიშნული
განცხადებით მარეგისტრირებელ ორგანოს წარედგინა: 1. წარმომადგენლის
პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; 2. წარმომადგენლობის
დამადასტურებელი დოკუმენტი; 3. მომსახურების საფასურის გადახდის
დამადასტურებელი საბუთი; 4. მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი;
5. ცნობა-დახასიათება ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროდან (28.12.2010წ.); 6.
სანოტარო წესით დამოწმებული სამკვიდრო მოწმობა (24.01.2012წ. №1-----); 7.
ტექნიკური აღრიცხვის არქივიდან გაცემული საინვენტარიზაციო გეგმა.

2012 წლის 29 მაისის №8----- განცხადებასთან დაკავშირებით ბ--- გ-----ემ
2012 წლის 31 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დამატებით
წარადგინა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდის და
ელექტრონული ვერსიები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ბ--- გ-----ის 2012 წლის 29 მაისის №8----- განცხადება და
თანდართული დოკუმენტაცია (ტ. II, ს.ფ. 27-41);
- ბ--- გ-----ის 2012 წლის 31 მაისის განცხადება და თანდართული
დოკუმენტაცია (ტ. II, ს.ფ. 42-43).

4.1.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო
სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მიერ 2010 წლის 28 დეკემბერს
გაცემული ცნობა-დახასიათების თა-ხმად, წ-----ლი №1-ში მდებარე
არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი საერთო ფართობით -

ფართით - 4255კვ.მ. ირიცხება ი-----ის სახელზე. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი აღრიცხულია 1994 წლამდე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მიერ 2010 წლის 28 დეკემბრის ცნობა-დახასიათება (ტ. II, ს.ფ. 37-38).

4.1.3. 2012 წლის 24 იანვრის №1----- სამკვიდრო მოწმობის თა--ხმად, ი-----ის მემკვიდრედ ცნობილ იქნა ბ--- გ-----ე, ხოლო სამკვიდრო ქონება - უძრავ ნივთი, მდებარე: წ-----ლი №1, 4255 კვ.მ., არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2012 წლის 24 იანვრის №1----- სამკვიდრო მოწმობა (ტ. II, ს.ფ. 30-34).

4.1.4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 04 ივნისის №8----- --04 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის შესაბამისად შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარსადგენად განისაზღვრა ვადა: 30 კალენდარული დღე.

ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილებით მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიჩნია, რომ ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, შესაბამისად, წარმოსადგენია კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ხოლო იმ შემთხვევაში თუ განმცხადებელი არ წარადგენდა კორექტირებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზს, სამსახურის მიერ გაიგზავნებოდა წერილი ქ, თბილისის თვითმმართველ ერთეულში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 04 ივნისის №8----- --04 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილება და თანდართული დოკუმენტაცია (ტ. II, ს.ფ. 44-45).

4.1.5. 2012 წლის 05 ივნისს ბ--- გ-----ის წარმომადგენელმა №8----- განცხადებასთან დაკავშირებით დამატებით წარადგინა განცხადება და

კორექტირებული აზომვითი ნახაზი. განმცხადებელმა კორექტირებული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----ლი №1, 3820 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2012 წლის 05 ივნისის №8----- განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია (ტ. II, ს.ფ. 46-52);
- 2012 წლის 12 ივნისის №8----- განცხადება (ტ. II, ს.ფ. 53-54).

4.1.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 14 ივნისის №8----- --09 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით ბ--- გ-----ის №8----- განცხადება დაკმაყოფილდა. უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----ლი №1, 3820 კვ.მ., მიწის ნაკვეთედარეგისტრირდა ბ--- გ-----ის საკუთრების უფლება (ს/კ 01.10.16.---.1--).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 14 ივნისის №8----- --09 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (ტ. II, ს.ფ. 55);
- 2012 წლის 14 ივნისის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. II, ს.ფ. 56-57);
- მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმა (ტ. II, ს.ფ. 58).

4.1.7. 2012 წლის 20 ივნისს ბ--- გ-----ეს („გამყიდველი“) და ქ----- ჯ-----ს („მყიდველი“) შორის გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების თა--ხმად, ქ----- ჯ-----მა იყიდა ბ--- გ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----ლი №1, 3820 კვ.მ. ფართობიდან 3700 კვ.მ., №01.10.16.---.1--, ხოლო 120 კვ.მ. მიწის ფართობი დარჩა ბ--- გ-----ის საკუთრებაში.

2012 წლის 20 ივნისს ქ----- ჯ-----მა №8----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----ლი №1, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2012 წლის 20 ივნისის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტ. II, ს.ფ. 62-63);
- 2012 წლის 20 ივნისის №8----- განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია (ტ. II, ს.ფ. 59-67).

4.1.8. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 20 ივნისის №8----- --03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით ქ----- ჯ-----ის №8----- განცხადება დაკმაყოფილდა. უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----

—ლი №1, 3700 კვ.მ.-ზე დარეგისტრირდა ქ----- ჯ-----ის საკუთრების უფლება, ხოლო 120 კვ.მ.-ზე დარეგისტრირდა ბ--- გ-----ის საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 20 ივნისის №8----- --03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (ტ. II, ს.ფ. 68);
- 2012 წლის 20 ივნისის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. II, ს.ფ. 69-70).

4.1.9. 2014 წლის 31 ოქტომბერს ქ----- ჯ-----მა №8----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა უძრავი ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----ლი №1 (ს/კ 01.10.16.---.1--). აღნიშნული განცხადებით მარეგისტრირებელ ორგანოს წარედგინა: 1. დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; 2. 2014 წლის 31 ოქტომბრის შეთანხმება და 3. საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქალაქის და ელ. ვერსია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2014 წლის 31 ოქტომბრის №8----- განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია (ტ. II, ს.ფ. 71-76);

4.1.10. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 06 ნოემბრის №8----- --03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის შესაბამისად შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და შეჩერების საფუძველის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოსადგენად განისაზღვრა ვადა: 30 კალენდარული დღე.

აღნიშნული გადაწყვეტილებით მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიჩნია, ვინაიდან განცხადებაზე თანდართული მიწის ნაკვეთის გამიჯვნის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არ შეესაბამებოდა საჯარო რეესტრის მოთხოვნებს, წარსადგენი იყო კორექტირებული მიწის ნაკვეთის გამიჯვნის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 06 ნოემბრის №8----- --03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილება (ტ. II, ს.ფ. 77).

4.1.11. 2014 წლის 10 ნოემბერს ქ----- ჯ-----მა №8----- განცხადებასთან დაკავშირებით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დამატებით წარუდგინა მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი და ელ. ვერსია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2014 წლის 10 ნოემბრის განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია (ტ. II, ს.ფ. 78-80).

4.1.12. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 15 ნოემბრის №8-----
-----06 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით ქ----- ჯ-----ის
განცხადება დაკმაყოფილდა. №01.10.16.---.1-- საკადასტრო კოდით
რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი დაიყო 7 მიწის ნაკვეთად. 120 კვ.მ.
(საკადასტრო კოდი 01.10.16.---.156), 50 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი 01.10.16.---.157),
30 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი 01.10.16.---.158), 1257 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი
01.10.16.---.1--), 1107 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი 01.10.16.---.1--), 1136 კვ.მ.
(საკადასტრო კოდი 01.10.16.---.161) მიწის ნაკვეთებზე დარეგისტრირდა ქ-----
ჯ-----ის საკუთრების უფლება, ხოლო 120 კვ.მ-ის (საკადასტრო კოდი
01.10.16.---.162) მესაკუთრედ დარეგისტრირდა ბ--- გ-----ის საკუთრების
უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 15 ნოემბრის №8-----
-----06 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (ტ. II, ს.ფ. 81);
- 2014 წლის 15 ნოემბრის ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (ტ. II, ს.ფ. 82-
102).

4.1.13. 2015 წლის 14 სექტემბერს ჯ-----ი ხ-----მა №8-----9 განცხადებით
მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ჩუქების ხელშეკრულების
საფუძველზე, უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----ლი №1, ს/კ
01.10.16.---.156 საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

2015 წლის 30 სექტემბერს ჯ-----ი ხ-----მა საჯარო რეესტრის ეროვნულ
სააგენტოში №8-----9 განცხადებასთან დაკავშირებით დამატებით წარადგინა
2015 წლის 30 სექტემბრის ჩუქების ხელშეკრულება, რომლის თა--ხმადაც, ქ-----
ჯ-----მა („მჩუქებელი“) ჯ-----ი ხ-----ს („დასაჩუქრებული“) აჩუქა
უძრავი ნივთი, მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----ი №1, 120 კვ.მ. (ს/კ01.10.16.---
.156).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2015 წლის 14 სექტემბერის №8-----9 განცხადება და თანდართული
დოკუმენტაცია (ტ. II, ს.ფ. 103-108);
- 2015 წლის 30 სექტემბერის განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია
(ტ. II, ს.ფ. 121-125).

4.1.14. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 05 ოქტომბრის №8---
-----9-12 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით ჯ-----ი ხ-----ის

განცხადება დაკმაყოფილდა. უძრავ ნივთზე. მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----ი №1, 120 კვ.მ. (ს/კ 01.10.16.---.156) ჯ-----ი ხ-----ის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 05 ოქტომბრის №8-----9-12 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (ტ. II, ს.ფ. 1--);
- 2015 წლის 05 ოქტომბრის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. II, ს.ფ. 127-128).

4.1.15. 2015 წლის 08 იანვარს ქ----- ჯ-----ს („გამყიდველი“) და ხ-----ას („მყიდველი“) შორის გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების თა--ხმად, ხ-----ამ იყიდა ქ----- ჯ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----ლი №1, 1257 კვ.მ. ფართიდან (ს/კ 01.10.16.---.1--) 60 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ფართი.

2015 წლის 08 იანვარს ხ-----ამ №8----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და უძრავი ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----ლი №1, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2015 წლის 08 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტ. II, ს.ფ. 131-132);
- 2015 წლის 08 იანვრის №8----- განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია (ტ. II, ს.ფ. 129-135).

4.1.16. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 23 მარტის №8-----05 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით ხ-----ას განცხადება დაკმაყოფილდა. უძრავი ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----ლი №1, ს/კ 01.10.16.---.1--, 60 კვ.მ. დარეგისტრირდა ხ-----ას თა--საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 23 მარტის №8-----05 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (ტ. II, ს.ფ. 146);
- 2015 წლის 23 მარტის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. II, ს.ფ. 147-148).

4.1.17. 2015 წლის 08 იანვარს ქ----- ჯ-----ს („გამყიდველი“) და ვ-----ას („მყიდველი“) შორის გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების თა--ხმად, ვ-----ამ იყიდა ქ----- ჯ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----ლი №1, 1257 კვ.მ. ფართიდან (ს/კ 01.10.16.---.1--) 60 კვ.მ. არასასოფლო-

სამეურნეო დანიშნულების ფართი.

2015 წლის 09 იანვარს ვ-----ამ №8----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და უძრავი ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----ლი №1, ს/კ 01.10.16.---.1--., 60 კვ.მ., გარიგების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2015 წლის 08 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტ. II, ს.ფ. 151-152);
- 2015 წლის 09 იანვრის №8----- განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია (ტ. II, ს.ფ. 149-157).

4.1.18. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 23 მარტის №8----- --05 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით ვ-----ას განცხადება დაკმაყოფილდა. უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----ლი №1, ს/კ 01.10.16.---.1--., 60 კვ.მ. დარეგისტრირდა ვ-----ას თა--საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 23 მარტის №8----- -05 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (ტ. II, ს.ფ. 162);
- 2015 წლის 23 მარტის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. II, ს.ფ. 163-164).

4.1.19. 2015 წლის 09 იანვარს ქ----- ჯ-----ს („გამყიდველი“) და თ-----ეს („მყიდველი“) შორის გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების თა--ხმად, თ-----ემ იყიდა ქ----- ჯ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----ლი №1, 1257 კვ.მ. ფართიდან (ს/კ 01.10.16.---.1--.) 60 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ფართი.

2015 წლის 09 იანვარს თ-----ემ №8----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----ლი №1, გარიგების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2015 წლის 09 იანვრის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტ. II, ს.ფ. 167-168);
- 2015 წლის 09 იანვრის №8----- განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია (ტ. II, ს.ფ. 165-170).

4.1.20. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 23 მარტის №8----- --06 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით თ-----ის მოთხოვნა

დაკმაყოფილდა. უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----ლი №1 (ს/კ 01.10.16.---.1--), 60 კვ.მ. დარეგისტრირდა თ-----ის თა--საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 23 მარტის №8-----
-06 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (ტ. II, ს.ფ. 174);
- 2015 წლის 23 მარტის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. II, ს.ფ. 175-176).

4.1.21. 2015 წლის 16 ნოემბერს ქ----- ჯ-----ს („გამყიდველი“) და ბ--- გ-----
ეს („მყიდველი“) შორის გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის
ხელშეკრულების თა--ხმად, ბ--- გ-----ემ იყიდა ქ----- ჯ-----ის
საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----
ლი №1 (ს/კ 01.10.16.---.1--), 150 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების
ფართი.

2015 წლის 16 ნოემბერს ბ--- გ-----ემ №8----- განცხადებით მიმართა
საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და უძრავი ნივთი, მდებარე: ქ.
თბილისი, წ-----ლი №1 (ს/კ 01.10.16.---.1--), გარიგების საფუძველზე
საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2015 წლის 16 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტ. II, ს.ფ. 179-180);
- 2015 წლის 16 ნოემბერს №8----- განცხადება და თანდართული
დოკუმენტაცია (ტ. II, ს.ფ. 177-183).

4.1.22. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 20 ნოემბრის №8-----
-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით ბ--- გ-----ის განცხადება
დაკმაყოფილდა. უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----ლი №1
(ს/კ 01.10.16.---.1--), 150 კვ.მ., დარეგისტრირდა ბ--- გ-----ის თა--საკუთრების
უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 20 ნოემბრის №8-----
-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (ტ. II, ს.ფ. 184);
- 2015 წლის 20 ნოემბრის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. II, ს.ფ. 185-
186).

4.1.23. 2015 წლის 14 სექტემბერს ნ-----მა №8-----2 განცხადებით
მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ჩუქების ხელშეკრულების
საფუძველზე, უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი წ-----ლი №1 (ს/კ
01.10.16.---.1--), საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

2015 წლის 24 სექტემბერს ნ-----მა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში №8-----2 განცხადებასთან დაკავშირებით დამატებით წარადგინა 2015 წლის 21 სექტემბრის კორექტირებული ჩუქების ხელშეკრულება, რომლის თა--ხმადაც, ქ----- ჯ-----მა („მჩუქებელი“) ნ-----ს („დასაჩუქრებული“) აჩუქა უძრავი ნივთი, მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----ლი №1 (ს/კ 01.10.16.---.1--), 105 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მის წილ შენობა-ნაგებობასთან ერთად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2015 წლის 14 სექტემბრის №8-----2 განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია (ტ. II, ს.ფ. 187-192);
- 2015 წლის 24 სექტემბრის განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია (ტ. II, ს.ფ. 194-199).

4.1.24. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 26 ოქტომბრის №8-----2-09 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით ნ-----ის განცხადება დაკმაყოფილდა. უძრავი ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----ლი №1 (ს/კ 01.10.16.---.1--), 105 კვ.მ. დარეგისტრირდა ნ-----ის თა--საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 26 ოქტომბრის №8-----2-09 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (ტ. II, ს.ფ. 204);
- 2015 წლის 26 ოქტომბრის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. II, ს.ფ. 205-206).

4.1.25. 2015 წლის 14 სექტემბერს ქ----- ჯ-----მა №8-----4 განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი წ-----ლი №1 (ს/კ 01.10.16.---.1--), მ----- ხ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

2015 წლის 30 სექტემბერს ქ----- ჯ-----ის №8-----4 განცხადებასთან დაკავშირებით დამატებით წარდგენილი იქნა 2015 წლის 30 ოქტომბრის კორექტირებული ჩუქების ხელშეკრულება, რომლის თა--ხმადაც, ქ----- ჯ-----მა („მჩუქებელი“) მ-----ი ხ-----ს აჩუქა უძრავი ნივთი, მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----ლი №1 (ს/კ 01.10.16.---.1--), 150 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მის წილ შენობა-ნაგებობასთან ერთად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2015 წლის 14 სექტემბრის №8-----4 განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია (ტ. II, ს.ფ. 207-214);
- 2015 წლის 30 სექტემბრის განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია

(ტ. II, ს.ფ. 239-242).

4.1.26. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 03 ნოემბრის №8-----
---4-17 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით ქ----- ჯ-----ის
განცხადება დაკმაყოფილდა. უძრავი ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----
---ლი №1 (ს/კ 01.10.16.---.1--), 150 კვ.მ. დარეგისტრირდა მ-----ი ხ-----ის
თა--საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 03 ნოემბრის №8-----
---4-17 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (ტ. II, ს.ფ. 243);
- 2015 წლის 03 ნოემბრის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. II, ს.ფ. 244-
245).

4.1.27. 2015 წლის 28 სექტემბერს ბ--- გ-----ემ №8-----4 განცხადებით
მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ნასყიდობის
ხელშეკრულების საფუძველზე, უძრავი ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----
-----ლი №1 (ს/კ 01.10.16.---.1--), საკუთრების უფლების რეგისტრაცია
მოითხოვა.

2015 წლის 05 ნოემბერს ბ--- გ-----ის №8-----4 განცხადებასთან
დაკავშირებით დამატებით წარდგენილი იქნა 2015 წლის 05 ნოემბრის
კორექტირებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თა--ხმადაც, ბ--- გ-----
---ემ და ა-- მ-----მა („მყიდველი“) იყიდეს ქ----- ჯ-----ის („გამყიდველი“)
საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----
ლი №1, 300 კვ.მ. მიწა და №2 შენობა-ნაგებობა, (ს/კ 01.10.16.---.1--).

№8-----4 განცხადებასთან დაკავშირებით, საჯარო რეესტრის ეროვნულ
სააგენტოს დამატებით წარედგინა 2015 წლის 25 ნოემბრის შეთანხმება,
რომლითაც ქ. თბილისი, წ-----ლი №1-ში მდებარე უძრავი ნივთის
მესაკუთრეები შეთანხმდნენ, რომ უძრავ ნივთზე არსებული შენობა-
ნაგებობები №1, №2, №3 და №4 თა--მესაკუთრეებს შორის გა--წილებულია
შემდეგნაირად: მ----- ხ-----ი 150 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობა
№1, ნ-----ი - 105 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და №4 შენობა-ნაგებობა, ქ-----
ჯ-----ი 852 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობა №2 და №3.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2015 წლის 28 სექტემბრის №8-----4 განცხადება და თანდართული
დოკუმენტაცია (ტ. II, ს.ფ. 246-252);
- 2015 წლის 05 ნოემბრის განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია (ტ.
II, ს.ფ. 255-264);
- 2015 წლის 25 ნოემბრის განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია (ტ.
II, ს.ფ. 280-284).

4.1.28. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 08 დეკემბრის №8-----4-19 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით ბ-----ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა. უძრავი ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----ლი №1, 300 კვ.მ. მიწა და №2 შენობა-ნაგებობა, დარეგისტრირდა ბ-----ის და ა-- მ-----ის თა--საკუთრების უფლება.

2015 წლის 08 დეკემბრის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან ირკვევა, რომ უძრავი ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----ლი №1, საერთო ფართი: 1107 კვ.მ., შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: №1, №2, №3 და №4, დარეგისტრირდა შემდეგი პირების თა--საკუთრების უფლება: მ-----ი ხ-----ი - მიწის ნაკვეთი ფართი 150 კვ.მ., შენობა №1; ქ----- ჯ-----ი - მიწის ნაკვეთი ფართი 552 კვ.მ.; ნ-----ი - მიწის ნაკვეთი 105 კვ.მ.; ბ----- გ-----ე და ა-- მ-----ი - 300 კვ.მ. და შენობა №2.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 08 დეკემბრის №8-----4-19 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (ტ. II, ს.ფ. 295);
- 2015 წლის 08 დეკემბრის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. II, ს.ფ. 296-297).

4.1.29. 2016 წლის 22 აგვისტოს გ----- გ-----მა №8-----9 განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----ი №1, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. აღნიშნული განცხადებით მარეგისტრირებელ ორგანოს წარედგინა: 1. დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; 2. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს 2016 წლის 20 ივლისის №4--- წერილი. განმცხადებელმა ასევე მიუთითა №8-----6 სარეგისტრაციო განცხადებაზე თანდართულ დოკუმენტაციაზე.

2016 წლის 02 სექტემბერს გ----- გ-----მა №8-----9 განცხადებასთან დაკავშირებით, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დამატებით წარადგინა: 1. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს 2016 წლის 20 ივლისის №4--- წერილი; 2. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს 2016 წლის 22 აგვისტოს №5--- წერილი; 3. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს 2016 წლის 31 აგვისტოს №5--- წერილი; 4. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის №247 ბრძანება ნოტარიუსების მიმართ დისციპლინური წარმოების აღძვრის თაობაზე; 5. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის №368 ბრძანება ნოტარიუსების მიმართ დისციპლინური სახდელის შეფარდების შესახებ; 6. 2013 წლის 18 აპრილის დისციპლინური კომისიის დასკვნა; 7. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 25 აგვისტოს №01-8/5--- წერილი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2016 წლის 22 აგვისტოს №8-----9 განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია (ტ. II, ს.ფ. 298-331);
- 2016 წლის 02 სექტემბრის განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია (ტ. II, ს.ფ. 334-345).

4.1.30. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 26 აგვისტოს №8-----9-03 გადაწყვეტილებით მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიუთითა, რომ გ-----გ-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთი ხვდება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ საკადასტრო კოდეზზე: 01.10.16.---.1--, 01.10.16.---.1-- და 01.10.16.---.161, რომლებიც წარმოიქმნა ს/კ 01.10.16.---.1-- საკადასტრო კოდი გამიჯვნის შედეგად. განმცხადებელს ამავე გადაწყვეტილებით ეცნობა, რომ 01.10.16.---.1-- საკადასტრო კოდეზ პირველადი უფლების რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა სამკვიდრო მოწმობა (№1-----1 - გაფორმების თარიღი: 24/01/2012, ნოტარიუსი ლ. ო----ი), რომლის საფუძველზეც განხორციელდა ბ---- გ-----ის უფლების რეგისტრაცია ტექ. ინვენტარიზაციის ბიუროში აღრიცხული მამკვიდრებლის - ი-----ლის უძრავ ქონებაზე, რომელიც შემდგომში გამიჯნული და გასხვისებული იქნა ფიზიკურ პირებზე. ამდენად, მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიჩნია, რომ ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების საგანზე რეგისტრირებული იყო სხვა უფლება, განმცხადებელს უნდა წარედგინა საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 26 აგვისტოს №8-----9-03 გადაწყვეტილება (ტ. II, ს.ფ. 332).

4.1.31. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 ოქტომბრის №8-----9-06 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებით, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძველის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, გ----- გ-----ის №8-----9 განცხადებასთან დაკავშირებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 ოქტომბრის №8-----9-06 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილება (ტ. II, ს.ფ. 347).

4.1.32. 2016 წლის 17 ნოემბერს გ----- გ-----მა №3-----/17 ადმინისტრაციული

საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და 2016 წლის 22 ოქტომბრის №8-----9-06 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილების გაუქმება და საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2016 წლის 17 ნოემბრის №3-----/17 ადმინისტრაციული საჩივარი (ტ. II, ს.ფ. 348-357).

4.1.33. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 დეკემბრის №3----

- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებით გ----- გ-----ის წარმომადგენელს თ----- ქ-----ძეს უარი ეთქვა 2016 წლის 17 ნოემბრის №3-----/17 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 დეკემბრის №3----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება (ტ. II, ს.ფ. 360-368).

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

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

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქცია.

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თა--ხმად სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-

სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ პუნქტის თა--ხმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგი.

აღნიშნული ნორმის დეფინიციის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული დოკუმენტის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად მიჩნევისათვის აუცილებელია, რომ იგი ფორმალურ-მატერიალური თვალსაზრისით აკმაყოფილებდეს აღნიშნულ იმპერატიულ-ნორმატიულ მოთხოვნებს და შეიცავდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ყველა ელემენტს, კერძოდ: სადავო ურთიერთობის ერთ-ერთი მხარე უნდა იყოს ადმინისტრაციული ორგანო, სადავო სამართლებრივი ურთიერთობა უნდა გამომდინარეობდეს ადმინისტრაციული სამართლის კანონმდებლობიდან და ადმინისტრაციული ორგანოს ღონისძიება მიმართული უნდა იყოს კონკრეტული შემთხვევის მოწესრიგებისა და არსებული სამართლებრივი მდგომარეობის შეცვლისაკენ. შესაბამისად, იგი უნდა აწესებდეს, ცვლიდეს, წყვეტდეს ან ადასტურებდეს პირის სამართლებრივ მდგომარეობას.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 14 ივნისის №8-----09, 2012 წლის 20 ივნისის №8-----03, 2014 წლის 15 ნოემბრის №8-----06, 2015 წლის 05 ოქტომბრის №8-----9-12, 2015 წლის 23 მარტის 8-----05, 2015 წლის 23 მარტის №8-----05, 2015 წლის 23 მარტის №8-----06, 2015 წლის 20 ნოემბრის №8-----03, 2015 წლის 26 ოქტომბრის №8-----2-09, 2015 წლის 03 ნოემბრის №8-----4-17, 2015 წლის 08 დეკემბრის №8-----4-19, 2016 წლის 22 ოქტომბრის №8-----9-06 და 2017 წლის 19 დეკემბრის №3----- გადაწყვეტილებები წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი

აქტების შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონისა და სხვა კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

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 თა--ხმად, რეგისტრაცია ნიშნავს 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;

ზემოაღნიშნული ნორმების შინაარსიდან გამომდინარე, რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობა წარმოადგენს სარეგისტრაციო წარმოებას, რაც ხორციელდება მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თა--ხმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება.

ამავე მუხლის მეორე პუნქტის თა--ხმად კი, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2016 წლის 22 აგვისტოს გ----- გ-----მა №8-----9 განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----ი №1, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

სასამართლო მიუთითებს საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებულ „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციაზე“, რომლის მე-18 მუხლის თა--ხმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების სამართლებრივი საფუძვლები მითითებულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლში, რომლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის თა--ხმად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს.

განსახილველ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 26 აგვისტოს №8-----9-03 გადაწყვეტილებით მარეგისტრირებულმა ორგანომ მიუთითა, რომ გ----- გ-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთი ხვდება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ საკადასტრო კოდებზე: 01.10.16.---.1-- , 01.10.16.---.1-- და 01.10.16.---.161, რომლებიც წარმოიქმნა ს/კ 01.10.16.---.1-- საკადასტრო კოდი გამიჯვნის შედეგად. განმცხადებელს ამავე გადაწყვეტილებით ეცნობა, რომ 01.10.16.---.1-- საკადასტრო კოდზე პირველადი უფლების რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა სამკვიდრო მოწმობა (№1-----1 - გაფორმების თარიღი: 24/01/2012, ნოტარიუსი ლ. ო----ი), რომლის საფუძველზეც განხორციელდა ბ----- გ-----ის უფლების რეგისტრაცია ტექ. ინვენტარიზაციის ბიუროში აღრიცხული მამკვიდრებლის - ი-----ლის უძრავ ქონებაზე, რომელიც შემდგომში გამიჯნული და გასხვისებული იქნა ფიზიკურ პირებზე.

ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილებით მარეგისტრირებულმა ორგანომ მიიჩნია,

რომ ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების საგანზე რეგისტრირებული იყო სხვა უფლება, გ----- გ-----ის №8-----9 განცხადების დაკმაყოფილების მიზნით, აუცილებელი იყო დამატებითი დოკუმენტების წარდგენა. კერძოდ, განმცხადებელს უნდა წარედგინა საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 ოქტომბრის №8-----9-06 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებით, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, გ----- გ-----ის №8-----9 განცხადებასთან დაკავშირებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება.

მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ №1-----1 სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე კანონშესაბამოდ გა--ხორციელა 01.10.16.--.1-- საკადასტრო კოდზე პირველადი უფლების რეგისტრაცია და შესაბამისად ასევე კანონშესაბამოა აღნიშნულ ქონებაზე შემდგომში მიღებული რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები. ამასთან, მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ ვინაიდან წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების ფაქტობრივ მფლობელს, არ არსებობდა მისთვის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის და №8-----9 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის სამართლებრივი საფუძველი.

7.3. სასამართლო მოიხმობს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „მ“ პუნქტს, რომლის თა--ხმადაც, საკადასტრო მონაცემების ზედდება არის უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემების იდენტურობა უფლებარეგისტრირებული უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემებთან.

განსახილველ შემთხვევაში, როგორც საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 23 აგვისტოს სიტუაციური ნახაზით ირკვევა (იხ.ტ. II, ს.ფ. 333), გ----- გ-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთი ხვდებოდა 01.10.16.---.1--, 01.10.16.---.1-- და 01.10.16.---.161 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთების საკადასტრო საზღვრებში. საქმეში არსებული მასალებით ასევე დგინდება, რომ 01.10.16.---.1--, 01.10.16.---.1-- და 01.10.16.---.161 საკადასტრო კოდები 01.10.16.---.1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის გამიჯვნის შედეგად წარმოიქმნა, რომელიც თავდაპირველად სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე რეგისტრირებული იყო ბ---- გ-----ის სახელზე.

დადგენილია, რომ 2012 წლის 29 მაისს ბ--- გ-----ემ №8----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----ლი №1, 4255 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. აღნიშნული განცხადებით მარეგისტრირებელ ორგანოს წარედგინა: 1. წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; 2. წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი; 3. მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი; 4. მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; 5. ცნობა-დახასიათება ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროდან (28.12.2010წ.); 6. სანოტარო წესით დამოწმებული სამკვიდრო მოწმობა (24.01.2012წ. №1-----); 7. ტექნიკური აღრიცხვის არქივიდან გაცემული საინვენტარიზაციო გეგმა.

2012 წლის 29 მაისის №8----- განცხადებასთან დაკავშირებით ბ--- გ-----ემ 2012 წლის 31 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დამატებით წარადგინა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდის და ელექტრონული ვერსიები.

2012 წლის 05 ივნისს ბ--- გ-----ის წარმომადგენელმა №8----- განცხადებასთან დაკავშირებით დამატებით წარადგინა განცხადება და კორექტირებული აზომვითი ნახაზი. განმცხადებელმა კორექტირებული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----ლი №1, 3820 კვ.მ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 14 ივნისის №8-----09 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით ბ--- გ-----ის №8----- განცხადება დაკმაყოფილდა. უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----ლი №1, 3820 კვ.მ., დარეგისტრირდა ბ--- გ-----ის საკუთრების უფლება (ს/კ 01.10.16.---.1--).

ამდენად, კონკრეტულ შემთხვევაში სასამართლოს შეფასების საგანს წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2012 წლის 14 ივნისის №8-----09 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით კანონშესაბამისად გა-ხორციელა თუ არა უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----ლი №1, 3820 კვ.მ. (ს/კ 01.10.16.---.1--), ბ--- გ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 14 ივნისის №8-----09 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებასთან დაკავშირებით სასამართლო მოიხმობს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონს (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია), რომლის მე-2 მუხლის „ა“ პუნქტის თა--ხმად,

მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა არის სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა.

ამავე მუხლის „დ“ პუნქტის შესაბამისად, საკუთრების უფლების აღიარება არის ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნისათვის სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, მასზე განთავსებული შენობა - ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, ამ კანონისა და საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით“ განსაზღვრული პირობებისა და პროცედურის შესაბამისად საკუთრებაში სასყიდლიანი ან უსასყიდლო ფორმით გადაცემა.

მითითებული საკანონმდებლო აქტის 4¹ მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტების თა--ხმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდგომში – სააგენტო), რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით. მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება ხორციელდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში მართლზომიერი მფლობელის (მოსარგებლის) საკუთრების უფლების რეგისტრაციით.

სასამართლო ასევე მოიხმობს სადავო პერიოდში მოქმედ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით (ძალადაკარგულია საქართველოს პრეზიდენტის 2016 წლის 4 აგვისტოს №191 ბრძანებულებით) დამტკიცებულ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წეს“, რომლის მე-2 მუხლის

პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ ერთ-ერთ დოკუმენტს წარმოადგენდა ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში).

ამდენად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2012 წლის 14 ივნისის №8-----09 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებისას მიღებისას მოქმედი ზემოაღნიშნული საკანონმდებლო აქტებით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ ერთ-ერთ დოკუმენტს წარმოადგენდა ცნობა-დახასიათება ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხულ, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწაზე, მიუხედავად იმისა არსებობდა თუ არა თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ წარმოდგენილ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მიერ 2010 წლის 28 დეკემბერს გაცემულ ცნობა-დახასიათებაზე, რომლითაც ირკვევა, რომ წ-----ლი №1-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი საერთო ფართობით - 4255კვ.მ. ირიცხება ი-----ის სახელზე. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი აღრიცხულია 1994 წლამდე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, რაც ასევე დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული დოკუმენტაციით, მათ შორის ტექნიკური აღრიცხვის არქივიდან გაცემული საინვენტარიზაციო გეგმით.

რაც შეეხება ბ--- გ-----ის №8----- სარეგისტრაციო გა--ცხადით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილ 2012 წლის 24 იანვრის სანოტარო წესით დამოწმებულ №1----- სამკვიდრო მოწმობას, რომლის საფუძველზეც, ი-----ის მემკვიდრედ ცნობილ იქნა ბ--- გ-----ე (სამკვიდრო ქონება - უძრავ ნივთი, მდებარე: წ-----ლი №1, 4255 კვ.მ., არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი), აღსანიშნავია, რომ მითითებული სანოტარო აქტი ძალაშია და არ გაუქმებულა.

სასამართლო მოიხმობს საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 31 მარტის №71 ბრძანებით დამტკიცებულ „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ ინსტრუქციას“, რომლის 53-ე მუხლის პირველი პუნქტის თა--ხმად, გარიგება უნდა გაუქმდეს (მოიშალოს, შეწყდეს) დამოუკიდებელი აქტის შედგენით სანოტარო მოქმედების შესრულების ზოგადი წესების დაცვით. თუ ამ მუხლით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, გარიგება უნდა გაუქმდეს გარიგების დამოწმებისათვის დადგენილი წესების დაცვით. სანოტარო რეესტრში და სანოტარო აქტზე, რომლის გაუქმება (მოშლა, შეწყვეტა) ხდება,

წარწერით უნდა აღინიშნოს გარიგების გაუქმების (მოშლის, შეწყვეტის) თაობაზე. წარწერაში მითითებული უნდა იყოს გაუქმების (მოშლის, შეწყვეტის) აქტის რეკვიზიტები.

ამდენად, სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელე მხარის პოზიციას და მიიჩნევს, რომ გ----- გ-----ის მიერ №8-----9 სარეგისტრაციო განცხადებით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი დოკუმენტაცია, კერძოდ, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს 2016 წლის 20 ივლისის №4---, 2016 წლის 22 აგვისტოს №5--- და 2016 წლის 31 აგვისტოს №5--- წერილები, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის №247 ბრძანება ნოტარიუსების მიმართ დისციპლინური წარმოების აღძვრის თაობაზე, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის №368 ბრძანება ნოტარიუსების მიმართ დისციპლინური სახდელის შეფარდების შესახებ, 2013 წლის 18 აპრილის დისციპლინური კომისიის დასკვნა და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 25 აგვისტოს №01-8/5--- წერილი, არ წარმოადგენს 2012 წლის 24 იანვრის სანოტარო წესით დამოწმებული №1----- სამკვიდრო მოწმობის გაუქმებულად მიჩნევის სამართლებრივ საფუძველს. ამასთან აღსანიშნავია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 03 თებერვლის №2/3179-17 განჩინებით მოსარჩელე გ----- გ-----ს უარი ეთქვა სარჩელის მიღებაზე, რომლითაც იგი ითხოვდა ზემოაღნიშნული სამკვიდრო მოწმობის გაუქმებას (ტ. IV, ს.ფ. 263-265).

ყოველივე ზემოხსენებულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 14 ივნისის №8-----09 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება, რომლითაც უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----ლი №1, 3820 კვ.მ., დარეგისტრირდა ბ----- გ-----ის საკუთრების უფლება (ს/კ 01.10.16.---.1--), კანონშესაბამისია და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი. შესაბამისად, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ 01.10.16.---.1--, 01.10.16.---.1-- და 01.10.16.---.161 საკადასტრო კოდები 01.10.16.---.1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის გამიჯვნის შედეგად წარმოიქმნა, ხოლო შემდგომ საკუთრების უფლების დამადასტურებელი შესაბამისი დოკუმენტების საფუძველზე რეგისტრირებულ იქნა ფიზიკურ პირებზე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ასევე არ არსებობს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 20 ივნისის №8-----03, 2014 წლის 15 ნოემბრის №8-----06, 2015 წლის 05 ოქტომბრის №8-----9-12, 2015 წლის 23 მარტის 8-----05, 2015 წლის 23 მარტის №8-----05, 2015 წლის 23 მარტის №8-----06, 2015 წლის 20 ნოემბრის №8-----03, 2015 წლის 26 ოქტომბრის №8-----2-09, 2015 წლის 03 ნოემბრის №8-----4-17 და 2015 წლის 08 დეკემბრის №8-----4-19 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველები. საგულსხმოა ის გარემოება, რომ ზემოხსენებული რეგისტრაციების საფუძველად არსებული უფლების დამდგენი არცერთი

დოკუმენტი კანონით დადგენილი წესით არ გაუქმებულა, რაც სადავო რეგისტრაციების კანონიერად მიჩნევის საფუძველს წარმოადგენს.

7.4. რაც შეეხება მოსარჩელის მოთხოვნას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 ოქტომბრის №8-----9-06 და 2017 წლის 19 დეკემბრის №3---- გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის თაობაზე, იმ საფუძველით, რომ იგი წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების ფაქტობრივ მფლობელს, სასამართლო მიუთითებს, 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.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის თა--ხმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. „ლ“ პუნქტის თა--ხმად კი, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო განმარტავს, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოს შეფასების საგანს წარმოადგენდა საკითხი - წარმოადგენდა თუ არა დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი, ასევე მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული სარეგისტრაციო დოკუმენტი ამ კანონით განსაზღვრული შესაბამისი რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების უშუალოდ წარმოშობის საფუძველს. ამასთან, კანონი არ განსაზღვრავს სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაციის კონკრეტულ ჩამონათვალს, შესაბამისად, „რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები“, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, თავისი შინაარსის გათვალისწინებით უნდა უქმნიდეს ადმინისტრაციულ ორგანოს შესაბამისი რეგისტრაციის განხორციელების წინაპირობის არსებობის შესახებ დასკვნის გაკეთების შესაძლებლობას.

სასამართლო მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტზე, რომლის თა--ხმადაც, მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 26 აგვისტოს №8-----9-03

გადაწყვეტილებით განმცხადებელს მიეთითა, რომ ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების საგანზე რეგისტრირებული იყო სხვა უფლება, განმცხადებელს უნდა წარედგინა საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე.

განსახილველ შემთხვევაში, იმ პირობებში, როდესაც არსებობს 01.10.16.---.1--., 01.10.16.---.1-- და 01.10.16.---.161 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთებზე კერძო პირების სახეზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები, სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელე მხარის მითითებას და მიიჩნევს, რომ გ----- გ-----ის მიერ №8-----9 სარეგისტრაციო განცხადებით წარდგენილი დოკუმენტები არ წარმოადგენს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში აღნიშნულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის სამართლებრივ საფუძველს და განმცხადებელს მარეგისტრირებელ ორგანოში დამატებით უნდა წარედგინა სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თა--ხმად, 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.

ამდენად, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მოცემულ შემთხვევაში გ----- გ-----ის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში დამატებით არ იქნა წარდგენილი საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე და ამასთან, მოსარჩელე მხარემ სასამართლოშიც ვერ წარმოადგინა იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რაზეც იგი ამყარებდა თავის სასარჩელო მოთხოვნას, სასამართლო მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 ოქტომბრის №8-----9-06 წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილება კანონშესაბამისია და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

7.5. სასამართლო მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციული წარმოება ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის XIII თავით. ხსენებული კოდექსის 178.1 მუხლი 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 თა--მდებობის პირის ან სტრუქტურული ქვედა--ყოფის ზემდგომი თა--მდებობის 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. ამავე კოდექსის 201-ე მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად გამოაქვს ერთერთი შემდეგი გადაწყვეტილება: ა) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ; ბ) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე; გ) ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ.

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, იმ პირობებში, როდესაც კანონიერად არის მიჩნეული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 ოქტომბრის №8-----9-06 წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილება, ასევე კანონიერია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 19 დეკემბრის №3----- გადაწყვეტილება, რომლითაც საჩივრის ავტორს მართებულად ეთქვა უარი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

7.6. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თა--ხმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თა--ხმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის 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.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადგილი არა აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნის დარღვევას, რის გამოც არ არსებობს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 14 ივნისის, 2012 წლის 20

ივნისის, 2014 წლის 15 ნოემბრის, 2015 წლის 05 ოქტომბრის, 2015 წლის 23 მარტის, 2015 წლის 20 ნოემბრის, 2015 წლის 26 ოქტომბრის, 2015 წლის 03 ნოემბრის, 2015 წლის 08 დეკემბრის, 2016 წლის 22 ოქტომბრის №8-----9-06 და 2017 წლის 19 დეკემბრის №3----- გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი. შესაბამისად, გ----- გ-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

8. საპროცესო ხარჯები

„სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „მ“ ქვეპუნქტის თა--ხმად, მოსარჩელე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან (იხ. ტ.1 ს.ფ. 67). საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული ნორმის და--წესიდან გამომდინარე, თუ ორივე მხარე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, მაშინ სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეულ ხარჯებს გაიღებს სახელმწიფო.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-12 მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა

1. გ----- გ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოსარჩელე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ. თბილისი, გრიგოლ რობაქიძის გამზ. №7ა) თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (მდებარე: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ. №6) 14 დღის ვადაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან.

მოსამართლე

ნა-- დარასულია