



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

საქმე №3/7587-17

17

ოქტომბერი,

2018

წელი

თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე: მერი გულუაშვილი

სხდომის მდივანი: სალომე ზაქაშვილი, გვანცა ჩალიგავა

მოსარჩელე: ალ-----ი;

მოსარჩელის წარმომადგენელი: მა-----ა, დ-----ე;

მოპასუხე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;

მოპასუხის წარმომადგენელი: ქ-----ე;

მესამე პირი: სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო;

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

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 04 სექტემბრის №8----- გადაწყვეტილება (დაზუსტებული მოთხოვნა; 07.02.2018 წლის სხდომის ოქმი);

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 ოქტომბრის №4----- გადაწყვეტილება;

1.3. დაევალოს მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უძრავი ქონების ს/კ 0----- ჩანაწერში, რომლის მესაკუთრეა ალ-----ი, შეასწოროს უზუსტობა, რომლის ერთპიროვნულ მესაკუთრედ განისაზღვრება ალ-----ი.

2. მოპასუხის პოზიცია:

მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა მხარი დაუჭირა წერილობით წარმოდგენილ შესაგებელს, სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ უსაფუძვლოების გამო არ უნდა დაკმაყოფილდეს. მოპასუხის წარმომადგენელის მოსაზრებით, სადავო აქტები არ ეწინააღმდეგება კანონს და არ არის დარღვეული მათი მომზადების ან გამოცემისთვის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები, გადაწყვეტილებები მიღებულია კანონის შესაბამისად და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

3. მესამე პირის პოზიცია:

მესამე პირის სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელი სასამართლოს მთავარ სხდომაზე არ გამოცხადებულა და არც შესაგებელი წარმოუდგენია.

4. სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1. 1994 წლის 08 დეკემბერს ქ. თბილისის სამგორის რაიონის 96-ე საბინაო საქსპლოატაციო უბნის მიერ 1994 წლის 7 დეკემბერს გაცემული N--- მინდობილობის თანახმად, აღნიშნული სს უბნის წარმომადგენელმა და მოქალაქე მუ-----მა საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის N107 დადგენილების თანახმად, დადეს ხელშეკრულება. აღნიშნული ხელშეკრულების თანახმად, უბნის წარმომადგენელმა ნი-----მა უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადასცა მუ-----ს თბილისის სამგორის რაიონის საბინაო საქსპლოატაციო უბნის კუთვნილი ბინა, მდებარე ქ. თბილისში, ა-----
----- ამავე ხელშეკრულების მიხედვით, გასასხვისებელი საცხოვრებელი ფართია 61,2 კვ.მ, საერთო ფართია 130 კვ.მ, ეზოში ცალკე მდგარი ლიტერი „დ“ – 32 კვ.მ, ლიტერი „გ“ – 44 კვ.მ, ლიტერი „ს“ -75 კვ.მ, ლიტერი „მ“ – 6 კვ.მ, ლიტერი „ვ“ – 27 კვ.მ. ხელშეკრულება დამოწმებულია ქ. თბილისის N22-ე სახელმწიფო სანოტარო კანტორის სახელმწიფო ნოტარიუსის ფ.ა. რ-----ის მიერ.

მტკიცებულება, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- 1994 წლის 08 დეკემბრის ხელშეკრულება (ს.ფ. 169-170);

4.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივის მიერ 2006 წლის 09 მარტს გაცემული მიწის ნაკვეთისა და მასთან მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობების საინვენტარიზაციო გეგმის თანახმად, თბილისში, სამგორის რაიონში, ა----- მიწის ნაკვეთის ფართი შეადგენს 509 კვ.მ-ს, საერთო სარგებლობის ფართია 168,33 კვ.მ, მათ შორის საცხოვრებელი - 91,24 კვ.მ, ღია აივანი 38 კვ.მ. თანამესაკუთრებად მითითებულია: ი----- და

სახელმწიფო. მათ შორის, ი-----ს საკუთრებად მითითებულია 130 კვ.მ საერთო ფართი, 61,2 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი, ლიტერი „დ“ – 32 კვ.მ, ლიტერი „გ“ – 44 კვ.მ, ლიტერი „ს“ -75 კვ.მ, ლიტერი „მ“ – 6 კვ.მ, ლიტერი „ვ“ – 27 კვ.მ, ხოლო სახელმწიფო საკუთრება განსაზღვრული არ არის.

მტკიცებულება, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივის მიერ 2006 წლის 09 მარტს გაცემული მიწის ნაკვეთისა და მასთან მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობების საინვენტარიზაციო გეგმა (ს.ფ. 112);

4.3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2006 წლის 20 აპრილს შედგენილი საკადასტრო რუკის თანახმად, უძრავი ქონების, მდებარე თბილისში, ა-----, მოსარგებლებად ფიქსირდებიან მუ-----ნი და სახელმწიფო. ფართობი: 508 კვ.მ.

მტკიცებულება, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2006 წლის 20 აპრილს შედგენილი საკადასტრო რუკა (ს.ფ. 120);

4.4. 2006 წლის 25 აპრილს მუ-----ნმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა მიწისა და უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, მდებარე თბილისი, ა-----

მტკიცებულება, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-მუ-----ნის 2006 წლის 25 აპრილის განცხადება (ს.ფ. 109);

4.5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2006 წლის 11 მაისს შედგენილი იქნა მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი, რომელშიც მიეთითა: სარეგისტრაციო ზონა - თბილისი, კოდი - 1, სექტორი - სამგორი, კოდი - 19, კვარტალის N--- ნაკვეთის N----- ფართობი - 508 კვ.მ, მისამართი: სამგორის რაიონი, ა-----, ნაკვეთის წინა N--, ნაკვეთის ფუნქცია - არასასოფლო-სამეურნეო. ამავე სააღრიცხვო ბარათში მიეთითა, რომ მიწის ნაკვეთი მუ-----ნის და სახელმწიფოს საერთო საკუთრებაა. შენობა-ნაგებობები საერთო ფართობით 368,33 კვ.მ, აქედან ნაგებობა N1-ში საერთო ფართი 130 კვ.მ. (მათ შორის საცხოვრებელი ფართი 61,2 კვ.მ) და დამხმარე ნაგებობები N2 და N3 მუ-----ნის (დაბ. 15.01.26წ.) საკუთრებაა, ხოლო ნაგებობები N4 და N5 უფლების დამადასტურებელი საბუთის გარეშე, მცხოვრები: ა-----

მტკიცებულება, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი (ს.ფ. 122-123);

4.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2006 წლის 11 მაისს გაცემული იქნა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ, რომლის თანახმად, თბილისში, ა-----, სარეგისტრაციო ზონა - თბილისი, კოდი - 1, სექტორი - სამგორი, კოდი - 19, კვარტალის N--- ნაკვეთის N----- ნაკვეთის ფუნქცია - არასასოფლო-სამეურნეო, ფართობი 508 კვ.მ. ამავე ამონაწერში მითითებულია, რომ მიწის ნაკვეთი მუ-----ნის და სახელმწიფოს საერთო საკუთრებაა. შენობა-ნაგებობები საერთო ფართობით 368,33 კვ.მ, აქედან ნაგებობა N1-ში საერთო ფართი 130 კვ.მ. (მათ შორის საცხოვრებელი ფართი 61,2 კვ.მ) და დამხმარე ნაგებობები N2 და N3 მუ-----ნის (დაბ. 15.01.26წ.) საკუთრებაა, ხოლო ნაგებობები N4 და N5 უფლების დამადასტურებელი საბუთის გარეშე, მცხოვრები: ა-----, ბინა N--.

მტკიცებულება, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ (ს.ფ. 124-125);

4.7. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივის მიერ 2006 წლის 24 ნოემბერს გაცემული ცნობა-დახასიათების თანახმად, თბილისში, სამგორის რაიონი, ა----- N---ში ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის მასალებში რეგისტრირებულია მუ-----ნის უფლება შემდეგ ფართზე: საერთო ფართი 130 კვ.მ, საცხოვრებელი ფართი 61,2 კვ.მ, ლიტერი „დ“ – 32 კვ.მ, ლიტერი „გ“ – 44 კვ.მ, ლიტერი „ს“ -75 კვ.მ, ლიტერი „მ“ – 6 კვ.მ, ლიტერი „ვ“ – 27 კვ.მ. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია 08.12.1994 წლის პრივატიზაციის ხელშეკრულება.

ამავე ცნობა-დახასიათების თანახმად, მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობია 509 კვ.მ. შენობა-ნაგებობების ტექნიკურ მაჩვენებლებში მითითებულია: ლიტერი „ა“, საცხოვრებელი სახლი, სართულიანობა 1, საერთო ფართი 239,33 კვ.მ, მათ შორის: საცხოვრებელი ფართი 91,24 კვ.მ, დამხმარე ფართი 111,09 კვ.მ, საზაფხულო ფართი 38 კვ.მ, ლიტერი „ბ, ვ, გ, დ, ვც, მ, ს“ დამხმარე ნაგებობა - საერთო ფართი - 166 კვ.მ, მათ შორის დამხმარე ნაგებობა - 166 კვ.მ. ბინის ტექნიკური მაჩვენებლები: ლიტერი „ა“ - საერთო ფართი 130 კვ.მ, მათ შორის საცხოვრებელი ფართი 61,2 კვ.მ, ლიტერი „დ,გ, ს,მ,ვ“ დამხმარე ნაგებობა, საერთო ფართი - 184 კვ.მ.

მტკიცებულება, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივის მიერ 2006 წლის 24

ნომბერს გაცემული ცნობა-დახასიათება (ს.ფ. 115-116);

4.8. 2010 წლის 07 დეკემბერს მუ-----ნსა და ალ-----ს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, მუ-----ნმა, მცხ. თბილისი, ა-----, რომელიც ამ ხელშეკრულებაში მოხსენიებულია როგორც „გამყიდველი“, ალ-----ს მცხ. თბილისი, ა----- N--, რომელიც ამ ხელშეკრულებაში შემდგომში მოხსენიებულია როგორც „მყიდველი“, მოწმეების თანდასწრებით, „გამყიდველმა“ მიჰყიდა უძრავი ქონება, ხოლო „მყიდველმა“ იყიდა ეს ქონება, რომელიც შემდგომში მოხსენიებულია როგორც „ნასყიდობის საგანი“. ამავე ხელშეკრულების თანახმად, „ნასყიდობის საგანს“ წარმოადგენს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინა მდებარე მისამართზე: თბილისი, ა----- . „ნასყიდობის საგანი“ არის ნაწილი შენობა-ნაგებობისა, განთავსებული მიწის ნაკვეთზე: ზონა - თბილისი 01, სექტორი - სამგორი 19, კვარტალი ---- ნაკვეთი - 0----- ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 508 კვ.მ, ნაკვეთის წინა ნომერი:---, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1, N2, N3, შენობა-ნაგებობის საერთო ფართი: 368,33 კვ.მ, უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე არსებული შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: N4 და N5. მესაკუთრე: მ-----ი, პირ. N0-----, საკუთრება: 1-ში საერთო ფართობი 130 კვ.მ (მათ შორის საცხ. ფართობი 61,2 კვ.მ) და დამხმარე ნაგებობები N2 და N3.

მტკიცებულება, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-07.12.2010 წლის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 29-32);

4.9. 2011 წლის 08 თებერვალს ალ-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია გარიგების საფუძველზე უძრავ ნივთზე, მდებარე: ა----- ქუჩა N--.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2011 წლის 10 თებერვალს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება N8-----1-03 მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე და გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

აღნიშნული ამონაწერის თანახმად, უძრავი ნივთის, მდებარე: ქ. თბილისი, ა-----, (ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, დაზუსტებული ფართობი: 508 კვ.მ, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1, N2, N3, შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი: 368.33 კვ.მ, უფლების დამდგენი დოკუმენტების გარეშე არსებული შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N4 და N5) მესაკუთრეებად მიეთითა: ალ-----ი 3/5 0----- და სახელმწიფო. ალ-----ის საკუთრებად აღირიცხა N1-ში საერთო ფართობი 130კვ.მ. (მათ შორის საცხოვრებელი ფართობი 61,2 კვ.მ) და დამხმარე ნაგებობები N2 და N3. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია უძრავი ქონების

ნასყიდობის ხელშეკრულება N1-----, დამოწმების თარიღი: 07.12.2010, ნოტარიუსი ვ. ლუ-----.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- ალ-----ის 08.02.2011 წლის განცხადება (ს.ფ. 99);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 10.02.2011 წლის N8-----1-03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ (ს.ფ. 106);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი: 10.02.2011) (ს.ფ. 107-108);

4.10. 2016 წლის 7 მარტს ალ-----მა შეიცვალა გვარი და გახდა ალ-----ი. 2016 წლის 12 აპრილს ალ-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა რეგისტრირებულ მონაცემებში უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ა-----.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 13 აპრილს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება N8----- მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე და გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

აღნიშნული ამონაწერის თანახმად, უძრავი ნივთის, მდებარე: ქ. თბილისი, ა-----, (ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, დაზუსტებული ფართობი: 508 კვ.მ, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1, N2, N3, შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი: 368.33 კვ.მ, უფლების დამდგენი დოკუმენტების გარეშე არსებული შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N4 და N5) მესაკუთრეებად მიეთითა: ალ----- პ/ნ 0----- და სახელმწიფო. ალ----- ის საკუთრებად აღირიცხა N1-ში საერთო ფართობი 130კვ.მ. (მათ შორის საცხოვრებელი ფართობი 61,2 კვ.მ) და დამხმარე ნაგებობები N2 და N3. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება N1-----, დამოწმების თარიღი: 07.12.2010, ნოტარიუსი ვ. ლუ-----.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- ალ-----ის 12.04.2016 წლის განცხადება (ს.ფ. 92);
- სახელის შეცვლის და/ან გვარის შეცვლის/დადგენის მოწმობა (ს.ფ. 93);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 13.04.2016 წლის N8----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ (ს.ფ. 95);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი: 13.04.2016) (ს.ფ. 96-97);

4.11. 2017 წლის 24 აგვისტოს ალ-----ის წარმომადგენელმა დ-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ.

თბილისი, ა----- ქუჩა N--, უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ ინფორმაციის გაცემა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2017 წლის 25 აგვისტოს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება NTT2-----03 მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 25 აგვისტოს წერილით დ-----ეს ეცნობა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემების შესაბამისად, თბილისი, ა----- -- ქ. N---ში მდებარე უძრავი ნივთის სააღრიცხვო ბარათის (საქმის N-----) შესაბამის გრაფაში (მოსარგებლეთა/მესაკუთრეთა სია) მითითებულია მუ----- ---ნი - საცხოვრებელი ფართი - 61.2 კვ.მ, ეზოში ცალკე მდგარი: ლიტერი „დ“ – 32 კვ.მ, ლიტერი „გ“ – 44 კვ.მ, ლიტერი „ს“ – 75 კვ.მ, ლიტერი „მ“ – 6 კვ.მ, ლიტერი „ვ“ – 27 კვ.მ, (საფუძველი 08/12/1994 წლის N----- პრივატიზაციის ხელშეკრულება, ნოტარიუსი: რ-----). მთლიანი სახლთმფლობელობის საერთო მანძიანობა: უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით არსებული ფართი: ლიტერი „ა“ საერთო ფართობი - 160.59 კვ.მ, საცხოვრებელი ფართობი - 91.24 კვ.მ, დამხმარე ფართობი - 69.35 კვ.მ, ლიტერი „ბ-ვ-გ-დ-ვც-მ-ს“ დამხმარე შენობა-ნაგებობა ფართობი - 195 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საერთო ფართად მითითებულია - 509 კვ.მ.

ამავე წერილის თანახმად, სააღრიცხვო ბარათში დაცული დოკუმენტებით (ნოტარიალური ხელშეკრულებები, საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობები და საინვენტარიზაციო გეგმები), რომლებშიც ხშირ შემთხვევაში მითითებულია მხოლოდ წილობრივი მონაცემები განკარგული საგნისა და მთელი საცხოვრებელი სახლის საცხოვრებელი ფართების მრიცხველის და მნიშვნელის სახით, ვერ ხერხდება ფართების იდენტიფიკაცია და სართულბრივ გეგმაზე არსებული ამა თუ იმ ფართის მფლობელის დადგენა. ვინაიდან სააღრიცხვო ბარათში წარმოდგენილ უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებში მითითებული ფართების კონკრეტული ადგილმდებარეობა (რომელ ლიტერში, რომელ სართულზე და შენობის რომელ მხარეს მდებარეობს) მითითებული არ არის.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-დ-----ის 2017 წლის 24 აგვისტოს განცხადება (ს.ფ. 85-86);

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2017 წლის 25 აგვისტოს გადაწყვეტილება NTT2-----03 რეესტრის ხელმისაწვდომობის შესახებ (ს.ფ. 90);

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 25 აგვისტოს წერილი (ს.ფ. 88-89);

4.12. 2017 წლის 01 სექტემბერს ალ-----ის წარმომადგენელმა დ-----ემ

გაცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორება. უძრავი ნივთის მისამართი: ქ. თბილისი, ა-----.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 04 სექტემბრის N8-----
- გადაწყვეტილებით დ-----ის განცხადება არ დაკმაყოფილდა. გადაწყვეტილებაში მიეთითა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ დოკუმენტებში არსებული მონაცემები შეესაბამება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე ტექნიკური ხარვეზის არსებობა არ დგინდება. გადაწყვეტილებაში ასევე აღნიშნულია, რომ ტექნიკური ბიუროს ცნობა-დახასიათების მიხედვით მისამართზე: ქალაქი თბილისი, ა----- ქუჩა N---ზე მითითებულია ფართი 509 კვ.მ. აქედან 1 საცხოვრებელი (ძირითადი) შენობა-ნაგებობა ლიტერი „ა“-160.59 კვ.მ და 7 დამხმარე ფართი: ლიტერი „ბ“, „ვ“, „გ“, „დ“, „ვვ“, „მ“, „ს“ - ჯამში 195 კვ.მ. აღნიშნული ფართებიდან მუ-----ნის მიერ ათვისებულია საცხოვრებელი ფართის 61.2 კვ.მ, ლიტ. „დ“-32 კვ.მ, ლიტ. „გ“-44 კვ.მ, ლიტ. „ს“-75 კვ.მ, ლიტ. „მ“-6 კვ.მ, ლიტ. „ვ“- 27 კვ.მ, შესაბამისად, საპრივატიზაციო (განსაკარგავი) ფართი დარჩენილია.

აღ-----ის წარმომადგენლებმა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 04 სექტემბრის N8----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ 2017 წლის 15 სექტემბერს გაასაჩივრეს ადმინისტრაციული საჩივრით.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 ოქტომბრის N4----- გადაწყვეტილებით აღ-----ის წარმომადგენლებს უარი ეთქვათ ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- განცხადების მიღების ბარათი (ს.ფ. 21);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 04 სექტემბრის N8-----
- გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ (ს.ფ. 22);
- 2017 წლის 15 სექტემბრის ადმინისტრაციული საჩივარი (ს.ფ. 33-35);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 ოქტომბრის N4----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ (ს.ფ. 13-18).

სამოტივაციო ნაწილი:

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

საქმეში არსებული მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების

მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ ალ-----ის სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს კონსტიტუცია; საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი; საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი; „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქცია“.

7. სამართლებრივი შეფასება:

7.1 საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით, ხოლო ამავე კოდექსის 23-ე მუხლის შესაბამისად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალურ 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.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას. ამავე მუხლის მეორე პუნქტით მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება გამოიცემა წერილობითი ფორმით და შეიცავს შემდეგ მონაცემებს: ა) გადაწყვეტილების სახეს; ბ) სათაურს; გ) მარეგისტრირებელი ორგანოს დასახელებას და მისამართს; დ) გამოცემის დროს და რეგისტრაციის ნომერს; ე) დასაბუთებას და სამართლებრივ საფუძვლებს; ვ) იმ ორგანოს დასახელებას და მისამართს, სადაც შეიძლება გადაწყვეტილების გასაჩივრება, და საჩივრის წარდგენის

კადას; ზ) უფლებამოსილი პირის გვარს, სახელსა და ხელმოწერას; თ) სამსახურებრივ ბეჭედს. მითითებული მუხლის მე-3 პუნქტის თამახმად, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, ასევე საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლება და საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა წარმოშობილად, შეცვლილად ან შეწყვეტილად, ხოლო საკუთრების უფლება მიტოვებულად ითვლება რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების გამოცემის მომენტიდან, გარდა ამ კანონით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

სასამართლო, ზემოაღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, მიიჩნევს, რომ რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 04 სექტემბრის №8----- და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 ოქტომბრის №4----- გადაწყვეტილებები წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. აღსანიშნავია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო წარმოადგენს ადმინისტრაციულ ორგანოს, აქტები გამოცემულია ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე და ისინი შეიცავენ მოწესრიგებას, წყვეტენ, კონკრეტული პირის - ალ-----ის უფლებებსა და მოვალეობებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მათი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონსა და სხვა საკანონმდებლო თუ კანონქვემდებარე აქტების დებულებებთან. ასევე, მოსარჩელის მოთხოვნა უძრავ ქონებაზე ს/კ 0-----, უზუსტობის შესწორებისა და ერთპიროვნულ მესაკუთრედ ალ-----ის განისაზღვრის თაობაზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის აღნიშნულის თაობაზე ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების გზითაა შესაძლებელი.

7.2. სასამართლო მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტზე, რომლის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების ნუმერაციისა და მისამართების

შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

ამავე კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, ხოლო მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

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

ამდენად, რეგისტრაციის განხორციელების მოთხოვნით სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა მიმართოს დაინტერესებულმა პირმა (მესაკუთრემ) და წარადგინოს სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილ გარემოებებს წარმოადგენს, რომ 1994 წლის 08 დეკემბერს ქ. თბილისის სამგორის რაიონის 96-ე საბინაო საქესპლოატაციო უბნის წარმომადგენელსა და მუ-----ს შორის დაიდო ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, მუ-----ნს უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა თბილისის სამგორის რაიონის საბინაო საქესპლოატაციო უბნის კუთვნილი ბინა, მდებარე ქ. თბილისში, ა-----
----- ამავე ხელშეკრულების მიხედვით, გასასხვისებელი

საცხოვრებელი ფართია 61,2 კვ.მ, საერთო ფართია 130 კვ.მ, ეზოში ცალკე მდგარი ლიტერი „დ“ – 32 კვ.მ, ლიტერი „გ“ – 44 კვ.მ, ლიტერი „ს“ -75 კვ.მ, ლიტერი „მ“ – 6 კვ.მ, ლიტერი „ვ“ – 27 კვ.მ. 2006 წლის 25 აპრილს მუ-----ნმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა მიწისა და უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, მდებარე თბილისი, ა----- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2006 წლის 11 მაისს გაცემული იქნა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ, რომლის თანახმად, თბილისში, ა-----, სარეგისტრაციო ზონა - თბილისი, კოდი - 1, სექტორი - სამგორი, კოდი - 19, კვარტალის N--- ნაკვეთის N----- ნაკვეთის ფუნქცია - არასასოფლო-სამეურნეო, 508 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მუ-----ნის და სახელმწიფოს საერთო საკუთრებაა. ამავე ამონაწერით შენობა-ნაგებობების საერთო ფართობი შეადგენს 368,33 კვ.მ-ს, აქედან ნაგებობა N1-დან საერთო ფართი 130 კვ.მ. (მათ შორის საცხოვრებელი ფართი 61,2 კვ.მ) და დამხმარე ნაგებობები N2 და N3 მუ-----ნის (დაბ. 15.01.26წ.) საკუთრებაა, ხოლო ნაგებობები N4 და N5 უფლების დამადასტურებელი საბუთის გარეშე.

დადგენილია, რომ 2010 წლის 07 დეკემბერს მუ-----ნსა და ალ-----ს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, მუ-----ნმა, მცხ. თბილისი, ა-----, ალ-----ს მცხ. თბილისი, ა----- N--, მიჰყიდა უძრავი ქონება, რომელიც შემდგომში მოხსენიებულია როგორც „ნასყიდობის საგანი“. ამავე ხელშეკრულების თანახმად, „ნასყიდობის საგანს“ წარმოადგენს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინა მდებარე მისამართზე: თბილისი, ა-----. „ნასყიდობის საგანი“ არის ნაწილი შენობა-ნაგებობისა, განთავსებული მიწის ნაკვეთზე: ზონა - თბილისი 01, სექტორი - სამგორი 19, კვარტალი ---- ნაკვეთი ----- ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 508 კვ.მ, ნაკვეთის წინა ნომერი:---, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1, N2, N3, შენობა-ნაგებობის საერთო ფართი: 368,33 კვ.მ, უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე არსებული შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: N4 და N5. მესაკუთრე: მ-----ი, პირ. N0-----, საკუთრება: 1-ში საერთო ფართობი 130 კვ.მ (მათ შორის საცხ. ფართობი 61,2 კვ.მ) და დამხმარე ნაგებობები N2 და N3.

საქმის მასალებში წარმოდგენილი 2011 წლის 10 თებერვლის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ უძრავი ნივთის, მდებარე: ქ. თბილისი, ა-----, (ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, დაზუსტებული ფართობი: 508 კვ.მ, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1, N2, N3, შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი: 368,33 კვ.მ, უფლების დამდგენი დოკუმენტების გარეშე არსებული შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N4 და N5) მესაკუთრეებად აღრიცხულია ალ-----ი პ/ნ 0----- და სახელმწიფო. ალ-----ის საკუთრებად აღრიცხა N1-ში საერთო ფართობი 130 კვ.მ. (მათ შორის

საცხოვრებელი ფართობი 61,2 კვ.მ) და დამხმარე ნაგებობები N2 და N3. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება N1-----, დამოწმების თარიღი: 07.12.2010, ნოტარიუსი ვ. ღუ-----. ანალოგიური ქონება ალ-----ის მიერ გვარის შეცვლის შემდგომ 2016 წლის 13 აპრილის ამონაწერით უკვე ფიქსირდება ალ-----ის და სახელმწიფოს თანასაკუთრებად.

ამდენად, საქმის მასალების თანახმად, სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მონაცემებით სადავო უძრავ ნივთზე პირველი რეგისტრირებული საკუთრების უფლება ფიქსირდება 2006 წლის 11 მაისს გაცემულ ამონაწერში, რომლის თანახმადაც თბილისში, ა----- ----- მდებარე უძრავი ქონება მუ-----ნის და სახელმწიფოს თანასაკუთრებას წარმოადგენს. მითითებული ამონაწერის მიხედვით, უძრავი ქონების დაზუსტებული ფართობი შეადგენს 508 კვ.მ-ს, შენობა-ნაგებობების საერთო ფართობი 368.33 კვ.მ. აქედან შენობა N1-ში საერთო ფართი 130 კვ.მ (მათ შორის საცხოვრებელი ფართი 61,2 კვ.მ.) და დამხმარე ნაგებობები N2 და N3 მუ-----ნის საკუთრებაა, ხოლო ნაგებობები N4 და N5 უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე. ამასთან, სახელმწიფოზე რიცხული უძრავი ქონების მახასიათებლები ამონაწერში მითითებული არაა. ანალოგიურ ქონებაზე საკუთრების უფლება ფიქსირდება საჯარო რეესტრის მომდევნო ამონაწერებშიც უკვე ალ-----ის და შემდგომ ალ-----ის სახელზე, 2011-2013 წლებში. ასევე, ორივე შემთხვევაში ა----- ----- მდებარე უძრავ ქონებაზე ფიზიკური პირების საკუთრების უფლებასთან ერთად აღრიცხულია სახელმწიფოს თანასაკუთრების უფლებაც, თუმცა კონკრეტული წილის, ფართობისა თუ სხვა მახასიათებლების გარეშე.

7.3. სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 59-ე მუხლზე, რომლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია მის მიერ გამოცემულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში გაასწოროს ტექნიკური, აგრეთვე გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში არსებითი შესწორების შეტანა ნიშნავს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას, ხოლო მე-3 ნაწილის მიხედვით, შეცდომების გასწორება უნდა გამოქვეყნდეს ან გადაეცეს ოფიციალური გაცნობისათვის იმავე წესით, რომელიც დადგენილია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოქვეყნებისათვის ან გაცნობისათვის.

აღნიშნული განმტკიცებულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონითაც, რომლის 28-ე მუხლი იმპერატიულად ადგენს, რომ მარეგისტრირებული ორგანო ვალდებულია აღმოჩენისთანავე შეასწოროს

თავის მიერ დაშვებული ტექნიკური ხარვეზი, რომელიც გამოწვეულია დოკუმენტაციიდან მონაცემების უზუსტო გადატანით და ტექნიკური ან გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომით. ტექნიკურ ხარვეზად ჩაითვლება ასევე ორთოგრაფიული, არითმეტიკული ან სხვა სახის ტექნიკური უზუსტობა.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე სადავოდ ხდის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებებს, რომლითაც ალ-----ის განცხადება საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორებაზე არ დაკმაყოფილდა და შემდგომ აღნიშნულ გადაწყვეტილებაზე წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე დაინტერესებულ პირს ეთქვა უარი.

მოსარჩელის პოზიციით ქ. თბილისში, ა----- მდებარე უძრავი ქონების ერთპიროვნულ მესაკუთრეს წარმოადგენს ალ-----ი და თანამესაკუთრედ სახელმწიფოს მითითება საჯარო რეესტრის მხრიდან ტექნიკურ ხარვეზს წარმოადგენს.

სასამართლო მიუთითებს, რომ მოცემულ შემთხვევაში მხარეთა შორის სადავოს არ წარმოადგენს ის გარემოება, რომ თავდაპირველ მესაკუთრეზე - მუ-----ნზე 1994 წელს განხორციელებული პრივატიზების გზით აღირიცხა ქ. თბილისში, ა----- მდებარე უძრავი ქონება, რომლის საერთო ფართია 130 კვ.მ, მათ შორის საცხოვრებელი ფართი 61,2 კვ.მ, ასევე ეზოში ცალკე მდგარი ლიტერი „დ“ – 32 კვ.მ, ლიტერი „გ“ – 44 კვ.მ, ლიტერი „ს“ -75 კვ.მ, ლიტერი „მ“ – 6 კვ.მ, ლიტერი „ვ“ – 27 კვ.მ. ამასთან, სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებაზე, რომ საქმის მასალებში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული ტექნიკური აღრიცხვის ბარათით დგინდება, რომ ქ. თბილისში, ა----- მდებარე უძრავი ქონების მახასიათებლები შეცვლილია არაერთხელ და საბოლოოდ ფიქსირდება საცხოვრებელი ფართი 91,24 კვ.მ, საერთო ფართი 160,59 კვ.მ, მესაკუთრე - საბინაო-საექსპლოატაციო ტრესტი (УЖХ).

ამდენად, ცალსახაა, რომ ქ. თბილისში, ა----- მდებარე უძრავი ქონების თავდაპირველ მესაკუთრეზე - მუ-----ნზე პრივატიზაციამდე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული მონაცემების თანახმად, აღნიშნულ მისამართზე რიცხული უძრავი ქონების ფართი აჭარბებდა (საერთო ფართი 160,59 კვ.მ, მათ შორის საცხოვრებელი ფართი 91,24 კვ.მ) მუ-----ნისათვის 1994 წელს (საერთო ფართი 130 კვ.მ, მათ შორის საცხოვრებელი ფართი 61,2 კვ.მ) უსასყიდლოდ გადაცემულ ფართს. ამდენად, საქმეში წარმოდგენილი დოკუმენტების თანახმად არსებობს სხვაობა ტექნიკური აღრიცხვის არქივის საბოლოო მონაცემებით საბინაო-საექსპლოატაციო ტრესტის საკუთრებად რიცხულსა და პრივატიზების გზით განკარგულ ფართებს შორის.

სასამართლო განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, რომელსაც ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურების ლიკვიდაციის შემდგომ არქივის სახით გადაეცა ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მასალები, სადავო აქტების გამოცემის დროს იხელმძღვანელა სწორედ ამ მასალებში აღრიცხული მონაცემებით და მართებულად დაადგინა, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან ადგილი არ ჰქონია ტექნიკური ხარვეზის დაშვების ფაქტს. სააგენტომ განახორციელა ტექნიკური აღრიცხვის არქივში არსებული მონაცემების გადატანა ისე, როგორც ეს აღრიცხული იყო არქივში და დოკუმენტალურად, პრივატიზაციის გზით განკარგულსა და საბინაო-საექსპლოატაციო ტრესტზე რიცხულ ფართებს შორის დადგენილ სხვაობაზე აღრიცხა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება.

ამდენად, სასამართლო იზიარებს მოპასუხე მხარის პოზიციას და აღნიშნავს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა არ წარმოადგენს ტექნიკურ უზუსტობას, რომელიც შეიძლება ადმინისტრაციულ ორგანოს დაშვებული ჰქონდეს დოკუმენტაციიდან მონაცემების უზუსტო გადატანით, ტექნიკური ან გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომით. აღსანიშნავია, რომ ტექნიკური შეცდომა დაშვებული უნდა იყოს მექანიკურად, მოცემული დავის საგანი კი ეხება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მონაცემებით კონკრეტული უძრავი ქონების მესაკუთრეთა რიგებიდან ერთ-ერთი თანამესაკუთრის ამორიცხვის საკითხს, ვინაიდან მოსარჩელის მტკიცებით იგი აღნიშნული ქონების ერთპიროვნული მესაკუთრეა და თანამესაკუთრე არ ყავს.

სასამართლო მიუთითებს, რომ მოსარჩელე მხარის აპელირება იმ გარემოებებზე, რომ არსად არ არის მითითებული სახელმწიფოს საკუთრების მაჩვენებლები, ასევე უცნობია კონკრეტულად სახელმწიფოს საკუთრების ადგილმდებარეობა, არ ქმნის საჯარო რეესტრის მხრიდან კონკრეტულ ქონებაზე საკუთრების უფლების არასწორად აღრიცხვის ვარაუდს, რამეთუ სააგენტომ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განახორციელა ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული დოკუმენტაციის საფუძველზე. საჯარო რეესტრის მიერ რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილებების განხორციელება კი არ წარმოადგენს მოცემული დავის საგანს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა არ წარმოადგენს ტექნიკური ხასიათის უზუსტობის გასწორებას, რომელიც ადმინისტრაციულმა ორგანომ დაუშვა მონაცემების გადატანისას და საბოლოო შედეგი, რომლის მიღწევაც მოსარჩელეს სურდა წარმოდგენილი სარჩელის ფარგლებში, სცდება განსახილველი დავის საგანს.

7.4. სასამართლო განმარტავს, რომ, ასევე, უსაფუძვლოა მოსარჩელის მოთხოვნა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 ოქტომბრის

№4----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ნაწილში. დადგენილია, რომ აღ-----ის წარმომადგენლებმა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 04 სექტემბრის №8----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ 2017 წლის 15 სექტემბერს გაასაჩივრეს ადმინისტრაციული საჩივრით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო. ამავე კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 201-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, 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. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად კი ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით ამოწმებს ადმინისტრაციული ორგანო. ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია შეამოწმოს, აკმაყოფილებს თუ არა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონის იმ მოთხოვნას, რომელიც ადმინისტრაციული საჩივრის წარმდგენ პირს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან უპირატესობას.

მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში არსებული მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ სადავო საკითხთან დაკავშირებით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, მხოლოდ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად შესწავლის შემდგომ იქნა მიღებული გადაწყვეტილება, კერძოდ, საჩივრის განმხილველმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ მოძიებული ინფორმაციისა და მხარეთა განმარტებების საფუძველზე მიიჩნია, რომ რეგისტრირებულ მონაცემებში ადგილი არ ჰქონდა ტექნიკური ხარვეზის არსებობას. ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 ოქტომბრის №4----- გადაწყვეტილება მიღებულია საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად შესწავლის შემდეგ და შესაბამისად, არ არსებობს ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

7.5. სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის

ბათილად ცნობის საფუძვლები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით, რომლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამასთან, კანონმდებელი მითითებული მუხლის მე-2 ნაწილში აზუსტებს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების 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. ამავე კოდექსის 33-ე მუხლი ადგენს, რომ თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარი კანონს ეწინააღმდეგება ან დარღვეულია მისი გამოცემის ვადა და ეს პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო ამ კოდექსის 23-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს, გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

ამდენად, ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, ალ-----ის სარჩელი დაუსაბუთებელია, გასაჩივრებული სადავო აქტები მიღებულია კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნათა გათვალისწინებით და შესაბამისად, არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი. სასამართლო აღნიშნავს, რომ ვინაიდან ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მათი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან, სასარჩელო მოთხოვნები უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს. ამავე დროს, იმ პირობებში, როდესაც სახეზე არ არის გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის საფუძვლები, სასარჩელო მოთხოვნა ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის

დავალების შესახებ არის უსაფუძვლო და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

8. საპროცესო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო 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, სასამართლო ხარჯებს მოიცავს სახელმწიფო ბაჟი, რაც მოსარჩელის მიერ გადახდილია დავის საგნის მოცულობის პროპორციულად. ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ საქმეზე მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს უცვლელად და ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-3, მე-4, მე-9, მე-12, 22-ე, 23-ე, 32-ე, 33-ე მუხლებით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 (ასი) ლარი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მისამართი - თბილისი, გრიგოლ რობაქიძის გამზირი №7ა), 14 დღის ვადაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარების დღიდან, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის (მისამართი - თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ, №6) მეშვეობით.

**მოსამართლე
გულუაშვილი**

მერი