

საქმე №3-----
საქმე №3/5950-17



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

22 ნოემბერი, 2018 წელი

ქ.

თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
კოლეგია
მოსამართლე - ლეილა გოგიშვილი
სხდომის მდივანი - ანა მგელაძე

მოსარჩელები - ე-----ი, რ-----ე, ლ-----ი
წარმომადგენელი - მ-----ი

მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
წარმომადგენლები - ქ-----ე, უ-----ი

მესამე პირები - ჯ-----ი, ე-----ი, ფ-----ი, მ-----
---ი, ე-----ი

წარმომადგენელი - ა-----ე

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

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 23 იანვრის №8-----
---06 გადაწყვეტილება ჯ-----ის, ე-----ის, ფ-----ის, მ-----

-----ისა და ე-----ის სახელზე რეგისტრაციის ნაწილში (დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა, იხ. ტომი 5, ს.ფ. 26-43).

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 03 ივლისის №8-----
---09 გადაწყვეტილება (დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა, იხ. ტომი 5, ს.ფ. 26-43).

1.3. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 11 ივლისის №8-----
---10 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ (დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა, იხ. ტომი 5, ს.ფ. 26-43).

1.4. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 07 აგვისტოს №3-----
გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ (დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა, იხ. ტომი 5, ს.ფ. 26-43).

1.5. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 15 აგვისტოს №3-----
გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ (დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა, იხ. ტომი 5, ს.ფ. 26-43).

1.6. დაევალოს მოპასუხე საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მოსარჩელების მფლობელობაში არსებული ფართის (გამოსახული აზომვით ნახაზებზე) მიწის ნაკვეთისა და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობის ე-----ის, რ-----ის და ლ-----ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ (დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა, იხ. ტომი 5, ს.ფ. 26-43).

2. მხარეთა პოზიციები

2.1. მოპასუხის პოზიცია

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

დაკმაყოფილდეს.

3. მესამე პირების პოზიცია

3.1.1. მესამე პირებს - ჯ-----ს, ე-----ს, ფ-----ს, მ-----ს და ე-----ს წერილობითი ფორმით შესაგებელი ე-----ის, რ-----ისა და ლ-----ის სარჩელზე არ წარმოუდგენიათ. სასამართლოს სხდომაზე გამოცხადებულმა მესამე პირებმა და მათმა წარმომადგენელმა კი სარჩელს მხარი არ დაუჭირეს.

4. ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 03 აპრილს გაცემული ცნობა-დახასიათების თანახმად, ქ. თბილისში, ფ-----ში მდებარე უძრავი ქონების (956 კვ.მ.) მესაკუთრეს წარმოადგენდა აწ. გარდაცვლილი ი-----: 712 კვ.მ მიწის ფართი უ.დ.დ.-ს გარეშე 1994 წლამდე, 244 კვ.მ. მიწის ფართი უ.დ.დ.-ს გარეშე 1994 წლიდან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 03 აპრილის ცნობა-დახასიათება (ტომი 1, ს.ფ. 55-56).

4.2. 1979 წლის 24 ოქტომბრის შინაურული ხელწერილით ირკვევა, რომ ი-----ემ (მოსარჩელე ლ-----ის მეუღლე) ქ. თბილისში, ფ-----ში მდებარე ბინის ორი ოთახი მიჰყიდა რ-----ი ს----- ძე ქ-----ს 7 000 (შვიდი ათას) მანეთად. ამავე ხელწერილის თანახმად, აღნიშნულ ფაქტს ესწრებოდნენ მოწმეები: ზ-----ი და ნ-----ი, რომლებიც ადასტურებენ ხელწერილს და ასევე აწერენ ხელს.

4.3. საქმეში წარმოდგენილია 19/VI/80 წლის ხელწერილით, ირკვევა, რომ ქ. თბილისში, ფ-----ში მცხოვრებმა ი-----ემ და ე-----მა, გაცვალეს ბინები. ამასთან, ვინაიდან ს-----ის ბინა ღირდა მეტი და იყო უკეთესი, ა-----მა მისცა განსხვავება 4 700 (ოთხი ათას შვიდასი) მანეთის ოდენობით. ამავე ხელწერილის თანახმად, აღნიშნულ ფაქტს ესწრებოდნენ მოწმეები: გ-----ი და გუ-----ი, რომლებიც ადასტურებენ ხელწერილს და ასევე აწერენ ხელს.

4.4. 2016 წლის 18 ნოემბრის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადების თანახმად კი მეზობლები: ნ-----ე და ე-----ი ადასტურებენ

იმ ფაქტს, რომ რ-----ემ და მისმა მეუღლემ ი-----მა, ი---- ს----- ისაგან იყიდეს ოთახი მიწის ნაკვეთთან ერთად (დაახლოებით 600 კვ.მ.), მდებარე: თბილისში, ვ. ბ-----ში (ყოფ. ფ-----), რაშიც გადაუხადეს 2 000 (ორი ათასი) მანეთი. ამავე განცხადებით, მითითებული პირები ადასტურებენ, რომ ესწრებოდნენ ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებას და თანხის გადაცემას, რაც ასევე დააფიქსირეს ხელმოწერით ნასყიდობის ხელშეკრულებაშიც.

4.5. ქ. თბილისის საბურთალოს რაიონის სასამართლოს 1997 წლის 12 აგვისტოს გადაწყვეტილებით, დადგენილ იქნა იურიდიული მნიშვნელობის ფაქტი იმის შესახებ, რომ რ-----ი ს----- ძე ქ-----ი (მოსარჩელე ლ-----ის მეუღლე) 1979 წლის 24 ოქტომბრიდან საკუთრებაში ფლობდა თბილისში, ფ-----ში მდებარე ინდივიდუალური საცხოვრებელი ფონდის საცხოვრებელ ლიტერ ც-ც¹ ნაგებობიდან №8, №9 საცხოვრებელ ოთახებს და №10 სათავსოს. შესაბამისად სასამართლოს გადაწყვეტილებით ქ. თბილისის ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს დაევალა ქ. თბილისის ფ-----ში ი---- ს-----ის სახელზე აღრიცხული ლიტერ ც-ც¹ ნაგებობის ამორიცხვა.

4.6. ქ. თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2000 წლის 01 მაისის №2----- გადაწყვეტილებით, ე----- ა-----ი ცნობილი იქნა თავის ოჯახის წევრებთან ერთად ქ. თბილისში, ფ-----ში მდებარე სახლის ლიტერ „ა“-„ა“-ში №1, №2 და №3 ოთახებზე უფლებამოპოვნებულად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 1979 წლის 24 ოქტომბრის ხელწერილი (ტოი 1, ს.ფ. 31);
- 19/VI/80 წლის ხელწერილი (ტომი 1, ს.ფ. 32);
- 2016 წლის 18 ნოემბრის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება (ტომი 1, ს.ფ. 33-34);
- ქ. თბილისის საბურთალოს რაიონის სასამართლოს 1997 წლის 12 აგვისტოს გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს.ფ. 35-36);
- ქ. თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2000 წლის 01 მაისის №2----- გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს.ფ. 38-39).

4.7. თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის 2016 წლის 21 სექტემბერს გაცემული საინფორმაციო ბარათით დგინდება, რომ ე-----ი 2009 წლის 26 ნოემბრიდან რეგისტრირებულია მისამართზე: ქ. თბილისი, ვ. ბ----- (ყოფ. ფ-----) და დღეის მდგომარეობითაც რეგისტრაცია გაუქმებული არ არის.

4.8. სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის 2016 წლის 31 ოქტომბერს გაცემული საინფორმაციო ბარათით დგინდება, რომ რ-----ე

1965 წლის 05 აგვისტოდან რეგისტრირებულია მისამართზე: ქ. თბილისი, ვ. ბ-----
----- (ყოფ. ფ-----) და დღეის მდგომარეობითაც რეგისტრაცია
გაუქმებული არ არის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის 2016 წლის 21 სექტემბრის
საინფორმაციო ბარათი (ტომი 1, ს.ფ. 51-52);
- სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის 2016 წლის 31 ოქტომბრის
საინფორმაციო ბარათი (ტომი 1, ს.ფ. 53).

4.9. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 02 ივნისის N8-----
----05 გადაწყვეტილებით უძრავი ქონება, 1176 კვ.მ უძრავ ნივთზე (მდებარე ქ.
თბილისი, ქ----- (აწ გარდაცვლილი ი---- ს-----ის საკუთრება))
დარეგისტრირდა გ----- ს-----ის ე-----ის, ე-----ის, მ-----
და ფ-----ის თანასაკუთრების უფლება (ს.კ. 0-----). საფუძველი
სამკვიდრო მოწმობა N2----, დამოწმების თარიღი 27.05.2008.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 17 ივლისის N8-----
03 გადაწყვეტილებით ზემოაღნიშნულ უძრავ ნივთზე დარეგისტრირდა
ამხანაგობა „----- საკუთრების უფლება. საფუძველი ინდმენაშენეთა
ამხანაგობა ვ-----) N1,3,5,7, და შ-----ის დაფუძნების
შესახებ სანოტარო აქტი (13.06.2008წ. N1-2568).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 09 ოქტომბრის N8-----
07 გადაწყვეტილებით 0-----, 0----- და 0----- საკადასტრო კოდი
მქონე უძრავი ნივთების გაერთიანების შედეგად წარმოშობილი 2509 კვ.მ
უძრავი ნივთის მესაკუთრედ (საკადასტრო კოდი N0-----) დარეგისტრირდა
საკადასტრო კოდით დარეგისტრირდა იბა „ვ-----) N1,3,5,7,
და შესახვევი N7.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 02 ივნისის N8-----05
გადაწყვეტილება (ტ. 3. ს.ფ. 150);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 17 ივლისის N8-----
--03 გადაწყვეტილება (ტ.3. ს.ფ. 130);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 09 ოქტომბრის N8-----
07 (გადაწყვეტილება (ტ.2. ს.ფ. 316).

4.10. 2011 წლის 30 დეკემბერს ე---- მე-----მა №8----- განცხადებით
მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის
სარეგისტრაციო სამსახურს და სასამართლო (საარბიტრაჟო) აქტის საფუძველზე

მოითხოვა ქ. თბილისში, ბ-----, ფ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაცია.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 23 იანვრის №8-----06 გადაწყვეტილებით განმცხადებლის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და ქ. თბილისში, ბ-----/ფ-----ში მდებარე 2509.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე მდებარე შენობა ნაგებობებზე (ს/კ: №0-----) დარეგისტრირდა **ლ-----ის** (მიწის ნაკვეთი - 501 კვ.მ., შენობა ნაგებობები: №20), №7 და №17-ის 2/3 ნაწილი), **ლ-----ნის** (მიწის ნაკვეთი 123.22 კვ.მ., შენობა-ნაგებობები: №15, №16 და №17-ის 1/3 ნაწილი), **ჯ-----ის, ე-----ის, ფ-----ის, მ-----ის, ე-----ის** (1176 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობები №4, №5, №6, №8, №9, №10, №11, №12, №13, №14), **ც-----ძის** (მიწის ნაკვეთი 203.2 კვ.მ. და შენობა ნაგებობა №18), **ნ-----ის** (შენობა-ნაგებობები №3-დან 111.25 კვ.მ ფართი და ნაგებობა №1 და №2), **შ-----ის** (მიწის ნაკვეთი 120.58 კვ.მ. და შენობა-ნაგებობა №19) და **ე---- მე-----ის** (შენობა-ნაგებობა №3-დან 36.00 კვ.მ ფართი) თანასაკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ე---- მე-----ის 2011 წლის 30 დეკემბრის №8----- განცხადება (ტომი 2, ს.ფ. 57-58);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 23 იანვრის №8-----06 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ (ტომი 2, ს.ფ. 94);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 23.01.2012 (ტომი 2, ს.ფ. 95-97).

4.11. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 06 აპრილის №8-----08 გადაწყვეტილებით ფ-----ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ, რომლის თანახმად, **№0----- საკადასტრო კოდის დაყოფის საფუძველზე** წარმოიშვა სამი უძრავი ქონება: 1) საკადასტრო კოდი №0-----, ფართობი 948 კვ.მ., მესაკუთრეები: **ლ-----ე, ლ-----ნი, ც-----ძე, შ-----ე; 2) საკადასტრო კოდი №0-----, ფართობი 1176 კვ.მ., მესაკუთრეები: ჯ-----ი, ე-----ი ე-----ი, ფ-----ი და მ-----ი; 3) საკადასტრო კოდი №0-----, ფართობი 385 კვ.მ., მესაკუთრეები: ნ-----ი და ე---- მე-----ი.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 06 აპრილის №8-----08 გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს.ფ. 224);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 06.04.2012 (ტომი 1, ს.ფ.

226-227);

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 06.04.2012 (ტომი 2, ს.ფ. 54-55);

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 06.04.2012 (ტომი 2, ს.ფ. 51-52).

4.12. 2017 წლის 25 მაისს ე-----ის, რ-----ისა და ლ-----ის წარმომადგენელმა მ-----მა №2----- განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ე-----ის, რ-----ისა და ლ-----ის საკუთრების უფლების აღიარება ქ. თბილისში, ბ-----ში მდებარე უძრავი ქონების ნაწილზე, კერძოდ, №0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაცია.

4.13. 2017 წლის 25 მაისს №2----- განცხადების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, 2017 წლის 29 მაისს მიღებულ იქნა №8----- პირობითი სარეგისტრაციო განცხადება ქ. თბილისში, ბ-----, ფ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი: №0-----) სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ე-----ის, რ-----ისა და ლ-----ის უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით.

4.14. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 07 ივნისის №8-----05 და 15 ივნისის №8-----07 გადაწყვეტილებებით განმცხადებელს განემარტა, რომ საკადასტრო კოდზე, სამკვიდრო მოწმობით (№2-----) რეგისტრირებულია 1176 კვ.მ. მესაკუთრეები: ჯ-----ი, ე-----ი, ფ-----ი, მ-----ი, ე-----ი. შესაბამისად, განმცხადებელს ეთხოვა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა, რომლითაც დადასტურდებოდა მოთხოვნილ ფართზე უფლება, ასეთის წარდგენის შემთხვევაში კი, ასევე, წარსადგენი იყო მინდობილობა.

4.15. 2017 წლის 27 ივნისს მიმდინარე სარეგისტრაციო წარმოებაზე განმცხადებლის მიერ დამატებით წარდგენილ იქნა მ-----ის სახელზე გაცემული რწმუნებულების ასლი, 27.06.2017 წლით დათარიღებული განცხადება, 1979 წლის 24 ოქტომბრითა და 19/V1/80 წლით დათარიღებული ხელწერილების ასლები, სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის 21.09.2016 წლის №0----- და 31.10.2016 წლის №0----- საინფორმაციო ბარათების ასლები, ქ. თბილისის საბურთალოს რაიონის სასამართლოს 1997 წლის 12 აგვისტოს გადაწყვეტილება, საქართველოს იუსტიციის უმაღლესი საბჭოს საერთო სასამართლოების დეპარტამენტის 02.09.09 წლის №2-- წერილი, ქ. თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2000 წლის 01 მაისის №2----- გადაწყვეტილება და მ-----ის პირადი მონაცემის ამსახველი

ინფორმაციის ასლი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მ-----ის 2017 წლის 25 მაისის №2----- განცხადება (ტომი 3, ს.ფ. 156);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 29 მაისის №8----- პირობითი განცხადება (ტომი 3, ს.ფ. 159-160);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 07 ივნისის №8----- --05 გადაწყვეტილება (ტომი 3, ს.ფ. 165);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 15 ივნისის №8----- --07 გადაწყვეტილება (ტომი 3, ს.ფ. 170);
- მ-----ის 2017 წლის 27 ივნისის №8----- განცხადება თანდართული დოკუმენტებით (ტომი 3, ს.ფ. 173-191).

4.16. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 03 ივლისის №8----- --09 გადაწყვეტილებით განმცხადებელს განემარტა, რომ საკადასტრო კოდექსით, სამკვიდრო მოწმობით №2----- რეგისტრირებულია 1176 კვ.მ. მესაკუთრეები: ჯ-----ი, ე-----ი, ფ-----ი, მ-----ი, ე-----ი. შესაბამისად, განმცხადებელს ეთხოვა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა, რომლითაც დადასტურდებოდა მოთხოვნილ ფართზე უფლება.

4.17. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 11 ივლისის №8----- --10 გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის/ინფორმაციის წარუდგენლობის გამო, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 03 ივლისის №8----- --09 გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს.ფ. 28);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 11 ივლისის №8----- --10 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ (ტომი 1, ს.ფ. 29).

4.18. 2017 წლის 31 ივლისს ე-----ის, რ-----ისა და ლ-----ის წარმომადგენელმა მ-----მა №4----- ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 23 იანვრის №8-----06 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა

ნაწილობრივ, სარეგისტრაციო წარმოებაზე დამატებითი დოკუმენტაციის მოძიების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 03 ივლისის №8-----09 და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2017 წლის 11 ივლისის №8-----10 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა.

4.19. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 07 აგვისტოს №3--- გადაწყვეტილებით ე-----ის, რ-----ისა და ლ-----ის წარმომადგენელს მ-----ს უარი ეთქვა 2017 წლის 31 ივლისის №4----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 23 იანვრის №8-----06 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში.

4.20. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 15 აგვისტოს №3---- გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ე-----ის, რ-----ისა და ლ-----ის წარმომადგენლის მ-----ის 2017 წლის 31 ივლისის №4----- ადმინისტრაციული საჩივარი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 07 აგვისტოს №3---- გადაწყვეტილებით განსაზღვრულ ნაწილში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მ-----ის 2017 წლის 31 ივლისის №4----- ადმინისტრაციული საჩივარი (ტომი 1, ს.ფ. 101-104);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 07 აგვისტოს №3---- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ (ტომი 1, ს.ფ. 26-27);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 15 აგვისტოს №3---- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ (ტომი 1, ს.ფ. 17-25).

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

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

6. კანონები, რომლითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

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

7. სამართლებრივი შეფასება

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

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

მითითებული ნორმის დეფინიციიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 23 იანვრის №8-----06 გადაწყვეტილება, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 03 ივლისის №8-----09 გადაწყვეტილება, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 11 ივლისის №8-----10 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 07 აგვისტოს №3----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის

ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 15 აგვისტოს №3----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებია. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მათი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან და სხვა საკანონმდებლო თუ კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

ამასთან, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 23-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით. შესაბამისად, სასამართლომ ასევე უნდა იმსჯელოს გამომდინარეობს თუ არა საქართველოს კანონმდებლობიდან მოსარჩელის მოთხოვნა ახალი აქტის გამოცემის თაობაზე.

7.2. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ 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 შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

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

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2017 წლის 25 მაისს ე-----ის, რ-----ისა და ლ-----ის წარმომადგენელმა მ-----მა №2----- განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ე-----ის, რ-----ისა და ლ-----ის საკუთრების უფლების აღიარება ქ. თბილისში, ბ-----ში მდებარე უძრავი ქონების ნაწილზე, კერძოდ, №0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაცია და სწორედ აღნიშნული განცხადების საფუძველზე იქნა დაწყებული მარეგისტრირებელ ორგანოში სარეგისტრაციო წარმოება.

7.3. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის ბრძანების მე-18 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

ამავე კანონის 21-ე მუხლი ითვალისწინებს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების სხვადასხვა საფუძვლებს, მათ შორის, მითითებული მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. ხსენებული კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

მოცემულ შემთხვევაში დედგენილია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 07 ივნისის №8-----05 და 15 ივნისის №8-----07 გადაწყვეტილებებით განმცხადებელს განემარტა, რომ საკადასტრო კოდზე, სამკვიდრო მოწმობით (№2----) რეგისტრირებულია 1176 კვ.მ. მესაკუთრეები: ჯ---

-----ი, ე-----ი, ფ-----ი, მ-----ი, ე-----ი.
შესაბამისად, განმცხადებელს ეთხოვა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა, რომლითაც დადასტურდებოდა მოთხოვნილ ფართზე უფლება, ასეთის წარდგენის შემთხვევაში კი, ასევე, წარსადგენი იყო მინდობილობა.

დადგენილია ასევე, რომ 2017 წლის 27 ივნისს მიმდინარე სარეგისტრაციო წარმოებაზე განმცხადებლის მიერ დამატებით წარდგენილ იქნა მ-----ის სახელზე გაცემული რწმუნებულების ასლი, 27.06.2017 წლით დათარიღებული განცხადება, 1979 წლის 24 ოქტომბრითა და 19/V1/80 წლით დათარიღებული ხელწერილების ასლები, სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის 21.09.2016 წლის №0----- და 31.10.2016 წლის №0----- საინფორმაციო ბარათების ასლები, ქ. თბილისის საბურთალოს რაიონის სასამართლოს 1997 წლის 12 აგვისტოს გადაწყვეტილება, საქართველს იუსტიციის უმაღლესი საბჭოს საერთო სასამართლოების დეპარტამენტის 02.09.09 წლის №2-- წერილი, ქ. თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2000 წლის 01 მაისის №2----- გადაწყვეტილება და მ-----ის პირადი მონაცემის ამსახველი ინფორმაციის ასლი.

მოსარჩელეთა მიერ წარდგენილი დოკუმენტების მიუხედავად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 03 ივლისის №8-----09 გადაწყვეტილებით განმცხადებელს განემარტა, რომ საკადასტრო კოდზე, სამკვიდრო მოწმობით №2---- რეგისტრირებული იყო 1176 კვ.მ. მესაკუთრეები: ჯ-----ი, ე-----ი, ფ-----ი, მ-----ი, ე-----ი.
შესაბამისად, განმცხადებელს ეთხოვა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა, რომლითაც დადასტურდებოდა მოთხოვნილ ფართზე უფლება. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 11 ივლისის №8-----10 გადაწყვეტილებით კი, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის/ინფორმაციის წარუდგენლობის გამო, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

ამდენად, მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება იმ გარემოების დადგენას, მოსარჩელეთა მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი დოკუმენტაცია წარმოადგენდა თუ არა მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველს.

7.4. სასამართლო მიუთითებს „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის

ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ” საქართველოს კანონს, რომლის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „მ” ქვეპუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ადმინისტრაციული ხელშეკრულება (მიღება-ჩაბარების აქტი ან სხვა დოკუმენტი), ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამავე მუხლის „ნ” ქვეპუნქტის თანახმად კი მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი არის 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება, საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მებაღის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ” საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია (საგადასახადო სია), „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ” საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან სხვა დოკუმენტი.

მოცემულ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილი 1979 წლის 24 ოქტომბრის შინაურული ხელწერილით ირკვევა, რომ ი-----ემ (მოსარჩელე ლ-----ის მეუღლე) ქ. თბილისში, ფ-----ში მდებარე ბინის ორი ოთახი მიჰყიდა რ-----ს ს----- ძე ქ-----ს 7 000 (შვიდი ათას) მანეთად. 19/VI/80 წლის ხელწერილით კი ირკვევა, რომ ქ. თბილისში, ფ-----ში მცხოვრებმა ი-----ემ და ე-----მა, გაცვალეს ბინები. ამასთან, ვინაიდან ს-----ის ბინა ღირდა მეტი და იყო უკეთესი, ა-----მა მისცა განსხვავება 4 700 (ოთხი ათას შვიდასი) მანეთის ოდენობით. აღსანიშნავია ის გარემოებაც, რომ აღიშნულ ხელწერილებს ასევე ყავს მოწმეებიც.

საქმეში ასევე წარმოდგენილია 2016 წლის 18 ნოემბრის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება, რომლის თანახმად მეზობლები: ნ-----ე და ე-----ი ადასტურებენ იმ ფაქტს, რომ რ-----ემ და მისმა მეუღლემ ი-----მა, ი---- ს-----ისაგან იყიდეს ოთახი მიწის ნაკვეთთან ერთად (დაახლოებით 600 კვ.მ.), მდებარე: თბილისში, ვ. ბ-----ში (ყოფ. ფ-----), რაშიც გადაუხადეს 2 000 (ორი ათასი) მანეთი. ამავე განცხადებით, მითითებული პირები ადასტურებენ, რომ ესწრებოდნენ ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებას და თანხის გადაცემას, რაც ასევე დააფიქსირეს ხელმოწერით ნასყიდობის ხელშეკრულებაშიც.

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს ქ. თბილისის საბურთალოს რაიონის სასამართლოს 1997 წლის 12 აგვისტოს გადაწყვეტილებაზე, რომითაც დადგენილ იქნა იურიდიული მნიშვნელობის ფაქტი იმის შესახებ, რომ რ-----ი ს----- ძე ქ-----ი (მოსარჩელე ლ-----ის მეუღლე) 1979 წლის 24 ოქტომბრიდან საკუთრებაში ფლობდა თბილისში, ფ-----ში მდებარე ინდივიდუალური საცხოვრებელი ფონდის საცხოვრებელ ლიტერ ც-ც¹ ნაგებობიდან №8, №9 საცხოვრებელ ოთახებს და №10 სათავსოს. შესაბამისად სასამართლოს გადაწყვეტილებით ქ. თბილისის ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს დაევალა ქ. თბილისის ფ-----ში ი---- ს-----ის სახელზე აღრიცხული ლიტერ ც-ც¹ ნაგებობის ამორიცხვა.

ქ. თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2000 წლის 01 მაისის №2----- გადაწყვეტილებით კი დგინდება, რომ ე----- ა-----ი ცნობილ იქნა თავის ოჯახის წევრებთან ერთად ქ. თბილისში, ფ-----ში მდებარე სახლის ლიტერ „ა“-„ა“-ში №1, №2 და №3 ოთახებზე უფლებამოსიერებულად.

სასამართლო ასევე მიუთითებს სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის 2016 წლის 21 სექტემბერს და 31 ოქტომბერს გაცემულ საინფორმაციო ბარათებზე, საიდანაც დგინდება, რომ ე-----ი 2009 წლის 26 ნოემბრიდან, ხოლო რ-----ე 1965 წლის 05 აგვისტოდან რეგისტრირებული არიან მისამართზე: ქ. თბილისი, ვ. ბ----- (ყოფ. ფ-----) და დღეის მდგომარეობითაც რეგისტრაციები გაუქმებული არ არის.

ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებებით დასტურდება, რომ მოსარჩელეებს ზემოაღნიშნული უძრავი ნივთები გადაეცათ იმავე უფლებებითა და მოვალეობებით, რითაც მათ ფლობდა ი----- და მარეგისტრირებელ ორგანოში მოსარჩელეთა მიერ წარმოდგენილი იყო მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი არაერთი დოკუმენტი, რომელთა საფუძველზეც პირს უფლება ქონდა მიემართა

მარეგისტრირებული ორგანოსთვის უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე მოთხოვნით, მიუხედავად ამისა, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 03 ივლისის №8-----09 გადაწყვეტილებით განმცხადებელს კვლავ დაევალა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა, რომლითაც დადასტურდებოდა მოთხოვნილ ფართზე უფლება, თუმცა სასამართლოსთვის გაუგებარია კიდევ რა შეიძლებოდა წარედგინა დამატებით მოსარჩელე მხარეს, რასაც მარეგისტრირებული ორგანო მიიჩნევდა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტად.

დასახელებული ფაქტობრივი გარემოებები საბოლოო ჯამში მიუთითებს იმაზე, რომ სადავო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 03 ივლისის №8-----09 და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2017 წლის 11 ივლისის №8-----10 გადაწყვეტილებების მიღებისას მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ არ განხორციელებულა ადმინისტრაციული აქტის საფუძველად არსებული გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევა და შეფასება, რაც იმას ნიშნავს, რომ მხოლოდ და მხოლოდ ფორმალური საფუძველებით უთხრა უარი განმცხადებელს უფლების რეგისტრაციაზე. ასეთი მიდგომით შესაძლოა დადგეს ისეთი შედეგი, როდესაც ერთის მხრივ ფორმალურად არსებობს მოსარჩელეთა საკუთრების უფლება, ხოლო მეორე მხრივ კი ისინი ვერ ახერხებენ აღნიშნული უფლების სამართლებრივ ჩარჩოში მოქცევას, რაც იმ ხარისხით ზღუდავს საკუთრების უფლებას, რომ შინაარსს უკარგავს მას. დასახელებული გარემოება კი საბოლოო ჯამში ხელყოფს მოსარჩელეთა კანონიერ ინტერესს საკუთრებასთან დაკავშირებით, რაც განმტკიცებულია საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლით.

7.5. სასამართლო მიუთითებს, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლზე, რომლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა. სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული. ამავე კოდექსის 97-ე მუხლით, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია გამოითხოვოს დოკუმენტები, შეაგროვოს ცნობები, მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს, გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები, მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს. აღნიშნული ნორმის განმარტებიდან ჩანს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ყოველმხრივ უნდა გამოიკვლიოს, სწორად

შეაფასოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე გამოსცეს ადმინისტრაციული აქტი.

დასახელებულ ნორმათა ანალიზის საფუძველზე, სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და გადაწყვეტილების მიღებისას იმსჯელოს საკითხის იმგვარად გადაწყვეტაზე, რომ არ შეილახოს პირის კანონით გარანტირებული უფლებები, იმისათვის, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, რათა თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს წინააღმდეგობრივი და დაუსაბუთებელი დასკვნის საფუძველზე ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა.

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 03 ივლისის №8-----09 და 2017 წლის 11 ივლისის №8-----10 გადაწყვეტილებები, როგორც ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, კანონის მოთხოვნათა დარღვევით არის მიღებული და მოსარჩელების კანონიერ ინტერესებს, საკუთრებასთან დაკავშირებით, რაც განმტკიცებულია საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით, პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს, რის გამოც, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 03 ივლისის №8-----09 და 2017 წლის 11 ივლისის №8-----10 გადაწყვეტილებები და სსიპ საჯარო

რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა დაევალოს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის, გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი 2017 წლის 29 მაისის №8----- განცხადებასთან დაკავშირებით.

7.6. მოსარჩელე მხარის ერთ-ერთ მოთხოვნას ასევე წარმოადგენს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 15 აგვისტოს №3----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რომლითაც ე-----ის, რ-----ისა და ლ-----ის წარმომადგენელს მ-----ს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 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.

იმის გათვალისწინებით, რომ სასამართლოს მიერ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 03 ივლისის №8-----09 და 2017 წლის 11 ივლისის №8-----10 გადაწყვეტილებები, შესაბამისად გასაჩივრებული - სსიპ

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 15 აგვისტოს №3----- კანონშეუსაბამობა სახეზეა, რის გამოც იგი ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი, მით უფრო მაშინ, როდესაც ადმინისტრაციულ საჩივარს, როგორც უფლების დაცვის საშუალებას, მხარისთვის განსაკუთრებული ინტერესი გააჩნია და ადმინისტრაციული წარმოება ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით გულისხმობს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების გადამოწმებას, რომელიც თავის თავში მოიცავს აქტის, როგორც ფორმალური, ისე მატერიალური კანონიერების გადამოწმებას. სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, როგორც საჩივრის განმხილველ ორგანოს, გასაჩივრებული აქტის კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის გადამოწმების ვალდებულება წარმოეშვა მაღალი ხარისხით, რაც გულისხმობს იმას, რომ მის მიერ გამოკვლეული უნდა ყოფილიყო საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და აღნიშნულის საფუძველზე მიღებული უნდა ყოფილიყო გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილების ან საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

7.7. მოსარჩელე მხარის ერთ-ერთ მოთხოვნას ასევე წარმოადგენს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 07 აგვისტოს №3----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავ ქონებაზე როგორც რეგისტრაცია, ასევე მათში ცვლილება წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს, კერძოდ- დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

ამავე კანონის 21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლებით კონკრეტულად არის გაწერილი ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც სარეგისტრაციო ორგანო უფლებამოსილია უარი უთხრას პირს რეგისტრაციაზე, შეაჩეროს და/ან შეწყვიტოს სარეგისტრაციო წარმოება.

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

მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ: ა) უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობა, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობა არ ექვემდებარება რეგისტრაციას; ბ) რეგისტრირებული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციას; გ) სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილია არაუფლებამოსილი პირის მიერ; დ) დადგენილი წესით გახდა ცნობილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის გაუქმების ფაქტი; ე) წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს რეგისტრაციაზე უარის თქმას; ვ) რეგისტრაციის მოთხოვნის დროისათვის საკუთრების უფლება გადასულია ახალ მესაკუთრეზე; ვ1) სარეგისტრაციო მოთხოვნა რეგისტრირებული მონაცემების იდენტურია; ვ2) საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებული ორგანოსთვის წარდგენილ განცხადებას არ ერთვის საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობის დამადასტურებელი სამართლებრივი აქტი ან/და საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის გამოყენების თაობაზე სასამართლოსთვის მიმართვისა და ჩაბარების დოკუმენტი სარჩელის და სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების მოთხოვნის შესახებ განცხადების ასლთან ერთად ან/და სააპელაციო სასამართლოში საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის გამოყენების თაობაზე დავის მიმდინარეობის დამადასტურებელი დოკუმენტი; ვ3) საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობის მოთხოვნა იდენტურია იმ მოთხოვნისა, რომლის ფარგლებშიც სააგენტოში მიმდინარეობს სარეგისტრაციო წარმოება; ზ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 23 იანვრის №8-----06 გადაწყვეტილებით ე---- მე-----ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და ქ. თბილისში, ბ-----
 -----/ფ-----ში მდებარე 2509.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე მდებარე შენობა ნაგებობებზე (ს/კ: №0-----) დარეგისტრირდა ლ-----ის ლ-----ნის ჯ-----ის, ე-----ის, ფ-----ის, მ-----ის, ე-----ის, ც-----ის, ნ-----ის, შ-----ის და ე---- მე-----ის თანასაკუთრების

უფლება, ხოლო სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 06 აპრილის №8-----08 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით №0-----
- საკადასტრო კოდის დაყოფის საფუძველზე წარმოიშვა სამი უძრავი ქონება, რომელთაგან სადავო - №0----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონების თანამესაკუთრეებს დღეის მდგომარეობით წარმოადგენენ: ჯ-----
და მ-----ები.

ხსენებული რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების თაობაზე კი მოსარჩელებისთვის მას შემდეგ გახდა ცნობილი, რაც განცხადებით მიმართეს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვეს ქ. თბილისში, ბ-----
ში მდებარე უძრავი ქონების ნაწილზე, (ს/კ: №0-----) უფლების რეგისტრაცია. აღნიშნული გარემოების საფუძველზე 2017 წლის 31 ივლისის მ-----
-----მა №4----- ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 23 იანვრის №8-----06 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა ნაწილობრივ, თუმცა სააგენტოს 2017 წლის 07 აგვისტოს №3----- გადაწყვეტილებით ე-----ის, რ-----ისა და ლ-----ის წარმომადგენელს მ-----ს უარი ეთქვა 2017 წლის 31 ივლისის №4----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 23 იანვრის №8-----06 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში და მიეთითა, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლზე, რომლის თანახმადაც რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით.

სასამართლო მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტზე, რომლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის, ასევე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით. რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით.

საგულისხმოა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 14 ივლისის გადაწყვეტილების სამართლებრივი დასაბუთება საქმეზე №ბს-408-403 (2კ-14), სადაც სასამართლოს განმარტება ეხება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტს, კერძოდ: „აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლო პირველ რიგში მიუთითებს საკასაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ პრაქტიკაზე და კერძოდ, საქართველოს უზენაესი

სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 25 მაისის №ბს-1695-1651(კ-10) გადაწყვეტილებაზე, რომელშიც სასამართლოს მიერ განიმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 3.3 მუხლზე დაყრდნობით საკასაციო სასამართლო საგულისხმოდ მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო უფლებამოსილებას ახორციელებს უშუალოდ ან თავისი ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურების და ავტორიზებული პირების მეშვეობით. შესაბამისად, ზემოაღნიშნულ მუხლში საუბარია სააგენტოზე, როგორც ერთიან ადმინისტრაციულ ორგანოზე, თუმცა საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის სტრუქტურული წყობა არ შეიძლება გაგებულ იქნას იმგვარად, რომ მას არა აქვს უფლება ადმინისტრაციული საჩივრის საფუძველზე გადაამოწმოს მის მიერვე მიღებული აქტის კანონიერება. გასაჩივრების ადმინისტრაციული წესი იძლევა ადმინისტრაციულ სფეროში პრევენციული ზომების მიღების, ადმინისტრაციული ორგანოს სისტემის თვითკონტროლის საშუალებას, იძლევა შესაძლებლობას ადმინისტრაციულმა ორგანომ თავადვე გამოასწოროს საკუთარი შეცდომა, რაც წარმოადგენს ადმინისტრაციული წარმოების მთავარ მახასიათებელს, საერთო მმართველობითი საქმიანობის ყველა სფეროსთვის და აძლევს დაინტერესებულ მხარეს შესაძლებლობას, მოითხოვოს ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად მიღებული საბოლოო გადაწყვეტილების გადასინჯვა. სწორედ ამ გარემოებითაა განპირობებული სზაკ-ის 178-ე მუხლში განხორციელებული ჩანაწერი, რომლის შესაბამისადაც დადგენილია, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, თუ იქ არსებობს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი თანამდებობის პირის ან სტრუქტურული ქვედანაყოფის ზემდგომი თანამდებობის პირი“. ასევე, „იმის გათვალისწინებით, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოსა და პირებს შორის არსებობს უფლებამოსილებათა დისბალანსი, მათ შორის ურთიერთობა საჭიროებს ეფექტურ კონტროლს, რაც გამოვლენას ჰპოვებს ერთის მხრივ ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებაში საკუთარ გადაწყვეტილებებსა თუ მოქმედებებზე განახორციელოს თვითკონტროლი და მეორეს მხრივ იძლევა შესაძლებლობას ამ მოქმედებათა სრული ციკლი მოექცეს სასამართლო კონტროლქვეშ.

აღნიშნული მოსაზრებიდან გამომდინარე, სასამართლო ვერ გამორიცხავს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებას კანონით დადგენილი პროცედურების დაცვით უზრუნველყოს ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების კონტროლი.

ამდენად, ზემოაღნიშნულ გადაწყვეტილებაში გაკეთებული განმარტებისა და

დადგენილი პრაქტიკის შესაბამისად, სასამართლო დასაშვებად მიიჩნევს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილების (მათ შორის, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების) კონტროლის/გადამოწმების შესაძლებლობას.

ყოველივე ზემოთაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო 2017 წლის 07 აგვისტოს №3----- გადაწყვეტილების მიღებისას სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ არ განხორციელებულა ადმინისტრაციული აქტის საფუძვლად არსებული გარემოებების გამოკვლევა და შეფასება, შესაბამისად იმისათვის, რომ შესრულდეს კანონის მოთხოვნა და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, რათა თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს დაუსაბუთებელი დასკვნის გაკეთება. ამდენად, ადმინისტრაციულ ორგანოს ეძლევა შესაძლებლობა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სათანადო გამოკვლევის შედეგად მიიღოს კონკრეტული შემთხვევისათვის სათანადო გადაწყვეტილება და მ-----ის ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში ერთობლივად იმსჯელოს საჩივრის ავტორის მიერ დასმულ საკითხებზე. კერძოდ, დგინდება რა საჩივრის ავტორების ინტერესი და უფლება მესამე პირთა სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ნაწილის მიმართ, როგორც აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება აქვს იმსჯელოს იმ აქტების კანონიერებაზეც რომელთა არსებობასაც მიუთითებს, რეგისტრაციის დამაბრკოლებელ გარემოებად (საუბარია 2008 წლის 02 ივნისის N8-----05, 2008 წლის 17 ივლისის N8-----03 გადაწყვეტილება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 09 ოქტომბრის N8-----07 (გადაწყვეტილებებზე)

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

32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

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.

ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 07 აგვისტოს №3----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ, როგორც ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, კანონის მოთხოვნათა დარღვევით არის მიღებული და მოსარჩელის კანონიერ ინტერესებს, საკუთრებასთან დაკავშირებით, რაც განმტკიცებულია საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით, პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს, რის გამოც იგი ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

7.9. იმის გათვალისწინებით, რომ სასამართლოს მიერ ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 07 აგვისტოს №3----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ, სასამართლო აღნიშნული დავის პირობებში არსებითად არ იმსჯელებს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 23 იანვრის №8-----06 გადაწყვეტილების კანონიერებაზე (გასაჩივრებულ ნაწილში) და მოპასუხისთვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალებაზე მოსარჩელეების მფლობელობაში არსებული ფართის (გამოსახული აზომვით ნახაზებზე) მიწის ნაკვეთისა და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობის ე-----ის, რ-----ის და ლ-----ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით, ვინაიდან აღნიშნული აქტის კანონიერების შემოწმება პირველ რიგში უნდა განხორციელდეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ.

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-

სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც.

კონკრეტულ შემთხვევაში მოსარჩელები - ე-----ი და რ-----ე „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „მ1“ ქვეპუნქტის თანახმად განთავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, ხოლო მოსარჩელე ლ-----ის მიერ ბაჟი გადახდილი არ არის. შესაბამისად, სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების გამო, მოპასუხეს - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სახით 100 (ასი) ლარის გადახდა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-10, მე-12, 22-ე, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ე-----ის, რ-----ისა და ლ-----ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს;
2. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 15 აგვისტოს №3----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ;
3. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 03 ივლისის №8-----09 და 2017 წლის 11 ივლისის №8-----10 გადაწყვეტილებები და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის, გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი 2017 წლის 29 მაისის №8----- განცხადებასთან დაკავშირებით.

4. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 07 აგვისტოს №3----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ;
5. დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
6. მოპასუხეს - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სახით 100 (ასი) ლარის გადახდა.
7. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე თბილისი, გრ. რობაქიძის №7ა) სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის (მდებარე თბილისი, დ. აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ. №6) მეშვეობით.

მოსამართლე

ლეილა გოგიშვილი