



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

საქმე N3/5267-17

30 ოქტომბერი, 2018

წელი

ქ.

თბილისი

**თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
კოლეგია**

მოსამართლე ანა ჩხეტია

სხდომის მდივანი მამუკა გიორგანაშვილი

მოსარჩელე - ე-----ი

წარმომადგენლები - მ-----ი, მ-----ი

მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენლები - თ-----ი, დ-----ი

მესამე პირები - ე-----, მ-----ი

მ-----ის წარმომადგენელი - ა-----ი

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების
ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნები:

1.1. რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის
სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 19 მაისის N8-----03
გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა ქალაქ თბილისში, ს-----ი, ნ-----ის 2
დასახლება, V----- N59ა-ში მდებარე ე-----ის სარგებლობაში არსებულ
უძრავ ქონებაზე ზედდების ნაწილში;

1.2. რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების
რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2016 წლის 12 ოქტომბრის N8-----03
გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა ქალაქ თბილისში, ს-----ი, ნ-----ის 2
დასახლება, V----- N59ა-ში მდებარე ე-----ის სარგებლობაში არსებულ
უძრავ ქონებაზე ზედდების ნაწილში.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხის წარმომადგენელმა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა მის უსაფუძვლობაზე მითითებით.

3. მესამე პირების პოზიცია

3.1. მესამე პირის - მ-----ის წარმომადგენელი არ დაეთანხმა სარჩელს მის უსაფუძვლობაზე მითითებით.

3.2. მესამე პირი ე----- სასამართლო სხდომაზე არ გამოცხადდა; მას სარჩელთან დაკავშირებით პოზიცია არ წარმოუდგენია.

4. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1. ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2010 წლის 30 ივლისის გადაწყვეტილებით (N--- სხდომის ოქმი, 3-----) ქალაქ თბილისში, ს-----ში, ნ-----ის 2 დასახლება, V----- N59-ში მდებარე 555 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე აღიარებული იქნა ე-----ის საკუთრების უფლება. მითითებული გადაწყვეტილების მიხედვით 2011 წლის 15 აპრილს ქალაქ თბილისის საკრებულომ ე-----ზე N5--- საკუთრების უფლების მოწმობა გასცა, რომელსაც შესაბამისი, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ დამოწმებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი ერთვოდა.

მტკიცებულება: საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 6 მარტის გადაწყვეტილება (ს.ფ. 85-87); N5--- საკუთრების უფლების მოწმობა (ს.ფ. 60); მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, დანართი (ს.ფ. 58, 59).

4.2. 2011 წლის 13 მაისს ე-----მ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს N8----- განცხადებით მიმართა, რომლითაც N5--- საკუთრების უფლების მოწმობისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე ქალაქ თბილისში, ს-----ში, ნ-----ის 2 დასახლება, V----- N59-ში მდებარე 555 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

მტკიცებულება: განცხადების მიღების ბარტი, თანდართული დოკუმენტები (ს.ფ. 56, 57-60).

4.3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 19 მაისის N8-----03 გადაწყვეტილებით ქალაქ თბილისში, ს-----ი, ნ-----ის 2 დასახლება, V----- N59-ში მდებარე 555 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი N0----23.----023) ე-----ის საკუთრებად დარეგისტრირდა.

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის

სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 19 მაისის N8-----03 გადაწყვეტილება (ს.ფ. 62); ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საკადასტრო გეგმა (ს.ფ. 63, 64).

4.4. 2016 წლის 10 ოქტომბრის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებით მ-----ს ე-----ისაგან გადაეცა საკუთრების უფლება N0----23.----023 საკადასტრო კოდით დარეგისტრირებულ, ქალაქ თბილისში, ს-----ი, ნ-----ის 2 დასახლება, V----- N59-ში მდებარე 555 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. აღნიშნული ხელშეკრულების მიხედვით მ-----ის განცხადების საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2016 წლის 12 ოქტომბრის N8-----03 გადაწყვეტილებით N0----23.----023 საკადასტრო კოდის უძრავ ქონებაზე მ-----ის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა.

მტკიცებულება: უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 22-23); N8-----სარეგისტრაციო წარმოების მასალები (ს.ფ. 65-69); საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2016 წლის 12 ოქტომბრის N8-----03 გადაწყვეტილება (ს.ფ. 70); ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 71).

4.5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2017 წლის 13 ივნისის N8-----03 გადაწყვეტილებით ქალაქ თბილისში, ს-----ი, ნ-----ის 2 დასახლება, V----- N59-ში მდებარე უძრავი ნივთის (საკადასტრო კოდი N0----23.----023) რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია განხორციელდა, კერძოდ, შიდა აზომვითი ნახაზის საფუძველზე საჯარო რეესტრში აღირიცხა მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობის მონაცემები.

მტკიცებულება: N8-----სარეგისტრაციო წარმოების მასალები (ს.ფ. 72-77); საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2017 წლის 13 ივნისის N8-----03 გადაწყვეტილება (ს.ფ. 78); ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საკადასტრო გეგმა (ს.ფ. 79, 80).

4.6. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 6 მარტის გადაწყვეტილებით (5---- სხდომის ოქმი, პირველი საკითხი) კომისიის 2010 წლის 30 ივლისის სხდომის N--- ოქმის 3-----თ მიღებული გადაწყვეტილება მისი ძალაში შესვლის დღიდან ბათილად იქნა ცნობილი ნაწილობრივ, გაუქმდა N5--- საკუთრების უფლების მოწმობა თანდართულ საკადასტრო აზომვით ნახაზთან ერთად და ე-----ს ახალი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა დაევალა. საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის განმარტებით, ე-----ის სახელზე საკუთრების უფლების აღიარება მოხდა ზედდებით, კერძოდ, მიწის ნაკვეთი, რომელზეც საკუთრების უფლება ე-----ს ელიარა, კვეთდა ე-----ის მიწის ნაკვეთს და

შენობის ნაწილს, რომელიც ექცეოდა ე-----ის მიწის ნაკვეთის ღობეში.

მტკიცებულება: საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 6 მარტის გადაწყვეტილება (ს.ფ. 85-87).

4.7. 2017 წლის 5 ივლისს ე-----მა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს N8----- განცხადებით მიმართა, რომლითაც ქალაქ თბილისში, ს-----ი, ნ-----ის 2 დასახლება, V-----N59ა-ში მდებარე 944 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. განცხადებასთან ერთად სარეგისტრაციო სამსახურს წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, სუბსიდირების პროექტი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, დოკუმენტაციის აღიარების კომისიისთვის გადაგზავნის თაობაზე თანხმობა, მედიატორის/მედიატორი ნოტარიუსის დანიშვნის შესახებ თანხმობა, წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 6 მარტის გადაწყვეტილება წარედგინა და განემარტა, რომ სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია N8----- განცხადებას ერთვოდა.

მტკიცებულება: განცხადებების მიღების ბარათი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (ს.ფ. 81, 82-83).

4.9. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2017 წლის 21 ივლისის N8-----05 გადაწყვეტილებით ე-----ის N8----- განცხადებაზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა და დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში N0-----23.----023 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ თუ ეთანხმებოდა N0-----23.----023 მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციას და მდებარეობას, რომელთანაც ფიქსირდება სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ზედდება, მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად 30 კალენდარული დღის ვადაში უნდა წარედგინა კორექტირებული აზომვითი/აგეგმვითი ნახაზი.

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2017 წლის 21 ივლისის N8-----05 გადაწყვეტილება (ს.ფ. 108-109); ზედდების ამსახველი ნახაზი (ს.ფ. 110).

4.10. რეგისტრაციის შესახებ 2011 წლის 19 მაისის N8-----03 გადაწყვეტილებისა და 2016 წლის 12 ოქტომბრის N8-----03 გადაწყვეტილების მიღებისას მარეგისტრირებელ ორგანოს ყოველმხრივ არ გამოუკვლევია და სათანადოდ არ დაუდგენია საქმის გადაწყვეტისათვის

მნიშვნელოვანი.

ე-----ის N8----- განცხადების განხილვის ფარგლებში საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მასთან დაცული მონაცემების, მათ შორის, აეროგადაღების მონაცემების გათვალისწინებით დაადგინა და სიტუაციური ნახაზით აჩვენა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის, მასზე არსებული ნაგებობებისა და უკვე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ზედდება (სიტუაციური ნახაზი - ს.ფ. 110). შესაბამისად, აღნიშნულ მონაცემებში, კერძოდ, აეროგადაღების მონაცემებში გარკვევით ჩანს N0-----23.----023 მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე ნაკვეთზე არსებული ნაგებობები. ამდენად, N0-----23.----023 მიწის ნაკვეთზე სარეგისტრაციო წარმოებისას მარეგისტრირებელ ორგანოს აეროგადაღების მონაცემებზე დაყრდნობით შეეძლო, დაედგინა დასარეგისტრირებელი მიწის ნაკვეთის ზედდება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე არსებულ ნაგებობებთან, ამგვარად - დაედგინა და ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩაერთო მიმდინარე სარეგისტრაციო წარმოებით დაინტერესებული პირები, ხოლო წარმოქმნილი საჭიროებიდან გამომდინარე, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიიდან გამოეთხოვა ინფორმაცია სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საკუთრების მოწმობის მონაცემების უზუსტობასთან დაკავშირებით. სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქმის გარემოებების ჯეროვნად გამოკვლევა და სადავო გადაწყვეტილებების მიღებამდე შესაბამის წარმოებაში ჩართვა ე-----ს შესაძლებლობას მისცემდა, დროულად მიეღო ზომები თავისი უფლების დასაცავად, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას - დროულად ემსჯელა მის მიერ გაცემული საკუთრების მოწმობის კანონიერებაზე, მ-----ს - მხედველობაში მიეღო შეძენილი უძრავი ქონების შესახებ სადავო საკითხები, ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს - განეხორციელებინა რეგისტრაცია მესამე პირის უფლების შეზღუდვის გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სარჩელი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

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

ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს, ასევე, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს (ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ პუნქტი), რომელიც ბათილია, თუ ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები (ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლი). სასამართლო გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, თუ იგი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას (ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილი).

მოცემულ შემთხვევაში წარმოდგენილი მტკიცებულებების შეფასების შედეგად სასამართლომ შეამოწმა რა სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების - რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 19 მაისის N8-----03 და 2016 წლის 12 ოქტომბრის N8-----03 გადაწყვეტილებების კანონიერება, მიიჩნევს, რომ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი შემდეგ გარემოებათა გამო:

დასახელებული გადაწყვეტილებების შინაარსიდან გამომდინარე, მათი კანონიერება უნდა იქნეს შეფასებული იმ გარემოებების გამოკვლევით, მართლზომიერად განხორციელდა თუ არა მიწის ნაკვეთზე ე-----ისა და მ-----ის საკუთრების რეგისტრაცია ან/და შესაბამისი გადაწყვეტილებების მიღებისას მარეგისტრირებელმა ორგანომ სათანადოდ გამოიკვლია თუ არა საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებები.

საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის განსაზღვრავს.

დასახელებული კანონის მიხედვით, საჯარო რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული)

იურიდიული პირების, სამისამართო და ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრების ერთობლიობა (მე-4 მუხლის 1-ლი პუნქტი). უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრი კი არის უძრავ ნივთებზე უფლების, უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა (მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტი).

ამავე კანონის მიხედვით, საჯარო რეესტრის წარმოებას და ინფორმაციის ხელმისაწვდომობას უზრუნველყოფს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, რომელიც არის კანონის საფუძველზე შექმნილი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი და ამ კანონით განსაზღვრული საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილების განმახორციელებელი მარეგისტრირებელი ორგანო (პირველი და მე-3 მუხლები). მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია, საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით დააზუსტოს, შეცვალოს, ძალადაკარგულად გამოაცხადოს ან ბათილად ცნოს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული მცდარი ან ურთიერთშეუსაბამო მონაცემები და უზრუნველყოს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა (მე-3 მუხლის მე-6¹ პუნქტი).

ამავე კანონის მიხედვით, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლებისა და მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა ხორციელდება რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით (მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტი).

ამავე კანონის მიხედვით, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად (კანონის მე-8 მუხლის პირველი, მე-2 და მე-3 პუნქტები).

რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე (კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტი). სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები („საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ და „ლ“ პუნქტები).

ამავე კანონის მიხედვით, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ:

ა) განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად;

ა¹) არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური;

ბ) განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ არის წარდგენილი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ფორმითა და წესით;

გ) განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ იძლევა ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის საგნისა და სუბიექტის ან/და საგნის მესაკუთრის ან მართლზომიერი მფლობელის იდენტიფიკაციის საშუალებას;

დ) სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს;

ე) მისთვის ოფიციალურად გახდა ცნობილი სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის გასაჩივრების ფაქტი და ეს გასაჩივრება აჩერებს სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის მოქმედებას;

ვ) წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებას;

ზ) არსებობს ამ კანონის 25-ე მუხლით განსაზღვრული შემთხვევა;

თ) მიწის ნაკვეთზე უფლების, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნისას მარეგისტრირებელ ორგანოში არ არის დაცული მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო მონაცემები ან მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული საკადასტრო მონაცემი არ შეესაბამება ინსტრუქციით დადგენილ მოთხოვნებს;

თ¹) სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტები მათი კანონიერების შესწავლის მიზნით გადაიგზავნა შესაბამის სამართალდამცავ ორგანოში;

თ²) საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციის შესახებ განცხადებას არ ერთვის საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობის დამადასტურებელი სამართლებრივი აქტი, თუმცა წარდგენილია 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;

ი) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა

საფუძვლები.

(„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტი).

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაციის ან დოკუმენტის წარუდგენლობა წარმოების შეწყვეტის საფუძველია („საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის პირველი პუნქტი).

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის პირველი წინადადების მიხედვით, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება მოიცავს ადმინისტრაციული ორგანოს უმნიშვნელოვანეს პროცედურულ ვალდებულებას - გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. კანონმდებელი იმდენად არსებით და აქტის კანონიერების განმსაზღვრელ ფუნქციას ანიჭებს საქმის გარემოებათა გამოკვლევას, რომ იმპერატიულად კრძალავს, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაუდოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ (საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილები).

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ რეგისტრაციის შესახებ 2011 წლის 19 მაისის N8-----03 გადაწყვეტილებისა და 2016 წლის 12 ოქტომბრის N8-----03 გადაწყვეტილების მიღებისას მარეგისტრირებელ ორგანოს ყოველმხრივ არ გამოუკვლევია და სათანადოდ არ დაუდგენია საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი (პუნქტი 4.10). ამდენად, არსებობს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე დასახელებული გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობისა და მოპასუხისათვის საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და სათანადო შეფასების შედეგად ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიღების დავალების საფუძველი.

8. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების

გადახდისაგან.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც.

მოცემულ შემთხვევაში, სარჩელისათვის გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით (ს.ფ. 27-28). აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 100 ლარის ოდენობით გაღებული სასამართლო ხარჯის ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, 22-ე, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 8-ე, 53-ე, 55-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე და 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ე-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 19 მაისის N8-----03 გადაწყვეტილება და 2016 წლის 12 ოქტომბრის N8-----03 გადაწყვეტილება და მოპასუხეს დაევალოს, საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად მოსარჩელების მიმართ გამოსცეს ახალი აქტი;
3. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ე-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს სარჩელისათვის გადახდილი ბაჟის ანაზღაურება 100 ლარის ოდენობით;
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მისი მხარისათვის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე ქ.თბილისში, გრ. რობაქიძის გამზირი N7ა) თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მდებარე ქ.თბილისში, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ, N6) სააპელაციო საჩივრის წარდგენის გზით.

მოსამართლე

ანა ჩხეტია