

საქმე №3-----

საქმე №3/5781-18



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

შესავალი ნაწილი

1 მარტი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე ნინო ბუაჩიძე

სხდომის მდივნები - გვანცა გერმანიშვილი, გიორგი ჩიქოვანი

მოსარჩელე - ს-----

წარმომადგენელი - გ-----ა

მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენლები - ც-----ე

მესამე პირი - დ-----ე

წარმომადგენელი - დ-----ე

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი
აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნები

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
2018 წლის 4 სექტემბრის №3----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული
საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ;

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
2018 წლის 5 სექტემბრის №8-----05 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის
შესახებ;

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელი არ დაეთანხმა სარჩელს და მხარი დაუჭირა შესაგებელს.

3. მესამე პირის პოზიცია

3.1. მესამე პირი არ დაეთანხმა სარჩელს.

4. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. 2007 წლის 14 მარტს წარდგენილი განცხადების საფუძველზე განხორციელებული სარეგისტრაციო წარმოების შედეგად, ქ. თბილისში, ქ-----ში არსებულ უძრავი ქონების (ს.კ. 0-----), დაზუსტებული მიწის ნაკვეთი - 686,00 კვ.მ., რ-----ი სახლთმფლობელობის 4/5 ნაწილის მესაკუთრე, ასევე აღრიცხულია სახლთმფლობელობის თანამფლობელი.

აღნიშნულ რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო 1989 წლის 5 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება, გაფორმებული ერთი მხრივ ა-----სა და მეორე მხრივ რ-----სა და ბ-----ეს შორის. ხელშეკრულების თანახმად, ბ-----ემ ა-----საგან იყიდა მთელი საცხოვრებელი სახლის 1/5-დი, №4 ოთახი, ფართობის 14,09 კვ.მ., ორი დამხმარე სათავსო - №7 ფართობით 13,6 კვ.მ., №10 - ფართობით 12,58 კვ.მ., 250 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთით. ასევე რ-----იმა ა-----საგან იყიდა მთელი საცხოვრებელი სახლის 4/5, ოთახი №3, ფართობით 18,24 კვ.მ., №5 ოთახი ფართობით 13,84 კვ.მ., №6 ოთახი ფართობით 11,11 კვ.მ., ოთახი №11 ფართობით 11,09 კვ.მ., დამხმარე სათავსო №1 ფართობით 15,48 კვ.მ., №8 ფართობით 8,52 კვ.მ., №12 ფართობით 5,6 კვ.მ., ოთ. №9 ფართობით 3,4 კვ.მ., №2 ფართობით 6,15 კვ.მ., 350 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთი. 2007 წლის 14 მაისის №01.12----- გადაწყვეტილებით გაიცა სარეგისტრაციო მოწმობა.

მტკიცებულება, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- სარეგისტრაციო მასალა (ს.ფ. 149-181);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 182);
- სარეგისტრაციო მოწმობა (ს.ფ. 183);

4.2. 2007 წლის 1 ივნისის განცხადების საფუძველზე განხორციელებული სარეგისტრაციო წარმოების შედეგად ქ. თბილისში, ქ-----ში არსებულ უძრავი ქონების (ს.კ. 0-----), დაზუსტებული მიწის ნაკვეთი - 686,00 კვ.მ., მესაკუთრედ დარეგისტრირდა რ-----ი სახლთმფლობელობის 4/5 ნაწილის მესაკუთრე, ბ-----ე - 1/5 ნაწილის მესაკუთრე. აღნიშნულ რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო ნასყიდობის ხელშეკრულება,

გაფორმებული ერთი მხრივ ა-----სა და მეორე მხრივ რ-----სა და ბ-----
-----ეს შორის. 2007 წლის 15 ივნისს გაიცა №01.1----- სარეგისტრაციო
მოწმობა და ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

მტკიცებულება, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- სარეგისტრაციო მასალა (ს.ფ. 188-203);
- სარეგისტრაციო გადაწყვეტილება (ს.ფ. 204);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 205-206);

4.3. 2009 წლის 20 ივლისის №8----- 2----- გადაწყვეტილებით სამკვიდრო
მოწმობის საფუძველზე რ-----ის საკუთრების ნაწილზე მესაკუთრედ
დარეგისტრირდა ა-----ი. გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- სარეგისტრაციო მასალა (ს.ფ. 221-232);
- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის თაობაზე, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან
(ს.ფ. 233-235);

4.4. 2009 წლის 5 დეკემბრის №8-----2----- გადაწყვეტილებით სამკვიდრო
მოწმობის საფუძველზე ბ-----ის საკუთრების ნაწილზე მესაკუთრედ
დარეგისტრირდა დ-----ე. გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- სარეგისტრაციო მასალა (ს.ფ. 236-244);
- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის თაობაზე, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან
(ს.ფ. 245-247);

4.5. 2018 წლის 23 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს
წარედგინა ს-----ს განცხადება გარიგების საფუძველზე უფლების
რეგისტრაციის მოთხოვნით. განცხადებას თან ერთვოდა ს-----სა და ა-----
-----ს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება.
ხელშეკრულების თანახმად, ნასყიდობის საგანია - ქ. თბილისში, ქუჩა ქ-----
ში არსებული შენობა №1, №2, №3, 154,99 კვ.მ. 686 კვ.მ.-დან, ა-----ის
საკუთრებაში არსებული 4/5-დი წილი სრულად არასასოფლო-სამეურნეო
დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. მესაკუთრის უფლება დადასტურებულია
20.08.2018 წლის №8----- ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 23 აგვისტოს №8-----
- გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა ს-----ს საკუთრება.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია (ს.ფ. 249-255);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 23 აგვისტოს №8-----

--- გადაწყვეტილება, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 256-257);

4.5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 21 აგვისტოს №8-----
-----03 გადაწყვეტილებით დ-----ის განცხადება ტექნიკური ხარვეზის
შესწორების თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 4 სექტემბრის №3-----
გადაწყვეტილებით დ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი
დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი ქონების რეგისტრაციის
ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის რეგისტრაციაზე უარის თქმის
შესახებ 2018 წლის 21 აგვისტოს №8-----03 გადაწყვეტილება; დაევალა
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის
დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს №8-----
განცხადებასთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოების განახლება და
რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება, სხვა დამატრკოლებელი
გარემოებების არარსებობის შემთხვევაში.

გადაწყვეტილებით მიჩნეულია, რომ სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა
გაეთვალისწინებინა გარემოებები და მათი ურთიერთშეჯერების
საფუძველზე მიეღო ტექნიკური ხარვეზის გასწორების შესახებ
გადაწყვეტილება და 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ
მონაცემებში უნდა აესახა უძრავი ნივთის ნასყიდობის №2-----
ხელშეკრულებაში და ცნობა-დახასიათებაში მითითებული მიწის ნაკვეთის
ფართობი, კერძოდ დ-----ის ინდივიდუალურ საკუთრებაში უნდა
აისახოს 600 კვ.მ.-დან 250 კვ.მ. მიწის ფართი, ხოლო ს-----ს
ინდივიდუალურ საკუთრებაში კი 600 კვ.მ.-დან 350 კვ.მ. მიწის ფართი. რაც
შეეხება დარჩენილ 86 კვ.მ. ფართს, უნდა მოხდეს მისი თანასაკუთრებაში
ასახვა, ხოლო 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მონაცემებში
ცვლილებების რეგისტრაციის მიზნით, დ-----ის და ს-----ს
მიერ სარეგისტრაციო სამსახურში ურთიერთშეთანხმების წარდგენის
შემთხვევაში შესაძლებელი იქნება, მათ საკუთრებაში დარჩენილი 86 კვ.მ.
ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებაში ასახვა.

აღნიშნული გადაწყვეტილება ეფუძნება ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მიერ
გაცემულ ცნობა-დახასიათებას.

მტკიცებულება, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 21 აგვისტოს №8-----
-03 გადაწყვეტილება (ს.ფ. 270);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 4 აპრილის №3-----
გადაწყვეტილება (ს.ფ. 278-282);
- ცნობა-დახასიათება (ს.ფ. 333);

4.6. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 4 სექტემბრის

№8-----04 გადაწყვეტილებით განახლდა სარეგისტრაციო წარმოება.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 5 სექტემბრის №8-----05 გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში შესწორდა ტექნიკური ხარვეზი.

მტკიცებულება, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 4 სექტემბრის გადაწყვეტილება №8-----04 (ს.ფ. 271);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 5 სექტემბრის №8-----05 გადაწყვეტილება (ს.ფ. 272);

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

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

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

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

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 178-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, თუ იქ არსებობს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი თანამდებობის პირის ან სტრუქტურული ქვედანაყოფის ზემდგომი თანამდებობის პირი. ამავე კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება ამ კოდექსის VI თავით გათვალისწინებული დებულებანი.

ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და

ურთიერთშეჯერების საფუძველზე დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, დაინტერესებულ პირს უფლება აქვს მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება გაასაჩივროს მისი ოფიციალურად გაცნობიდან, ხოლო გადაწყვეტილების გამოქვეყნების შემთხვევაში – გამოქვეყნებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში.

დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 21 აგვისტოს №8-----03 გადაწყვეტილებით დ-----ის განცხადება ტექნიკური ხარვეზის შესწორების თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 4 სექტემბრის №3----- გადაწყვეტილებით დ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი ქონების რეგისტრაციის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ 2018 წლის 21 აგვისტოს №8-----03 გადაწყვეტილება; დაევალა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს №8----- განცხადებასთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოების განახლება და რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება, სხვა დამატარებელი გარემოებების არარსებობის შემთხვევაში.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 28-ე მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია აღმოჩენისთანავე შეასწოროს თავის მიერ დაშვებული ტექნიკური ხარვეზი, რომელიც გამოწვეულია დოკუმენტაციიდან მონაცემების უზუსტო გადატანით და ტექნიკური ან გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომით.

საქმეში დაცული ცნობა-დახასიათების თანახმად, ქ-----ში აღრიცხულია მიწის ნაკვეთი 679 კვ.მ. ფართით, მათგან 600 კვ.მ. უფლების დამდგენი დოკუმენტი. საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე 79 კვ.მ. მესაკუთრეებად რეგისტრირებული არიან რ-----ი და ბ-----ე, შენობა-ნაგებობა აღრიცხულია რ-----ის სახელზე 4/5-დი წილი, ბ-----ე 1/5-დი წილი. უფლების დამდგენი დოკუმენტი, 05.09.1989 წ. №2----- ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 333).

დადგენილია, რომ 1989 წლის 5 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმებულია ერთი მხრივ ა-----სა და მეორე მხრივ რ-----სა და ბ-----ეს შორის. ხელშეკრულების თანახმად, ბ-----ემ ა-----საგან იყიდა მთელი საცხოვრებელი სახლის 1/5-დი, №4 ოთახი, ფართობის

14,09 კვ.მ., ორი დამხმარე სათავსო - №7 ფართობით 13,6 კვ.მ., №10 - ფართობით 12,58 კვ.მ., 250 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთით. ასევე რ-----
--იმა ა-----საგან იყიდა მთელი საცხოვრებელი სახლის 4/5, ოთახი №3, ფართობით 18,24 კვ.მ., №5 ოთახი ფართობით 13,84 კვ.მ., №6 ოთახი ფართობით 11,11 კვ.მ., ოთახი №11 ფართობით 11,09 კვ.მ., დამხმარე სათავსო №1 ფართობით 15,48 კვ.მ., №8 ფართობით 8,52 კვ.მ., №12 ფართობით 5,6 კვ.მ., ოთ. №9 ფართობით 3,4 კვ.მ., №2 ფართობით 6,15 კვ.მ., 350 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთი.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 4 სექტემბრის №3----- გადაწყვეტილებით სწორად შეფასდა ის გარემოება, რომ ქ. თბილისში, ქუჩა ქ-----ში არსებული უძრავი ნივთის საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია განხორციელებული იყო ტექნიკური უსწორობით. კერძოდ თავდაპირველი რეგისტრაციიდანვე უძრავი ნივთის რეგისტრირებული მონაცემები ასახული უნდა ყოფილიყო 1989 წლის 5 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მონაწილე მხარეთა მიერ განსაზღვრული მონაცემებით, მათ შორი მიწის ნაკვეთის შესაბამისი ოდენობით. უფრო ზუსტად, ქ. თბილისში, ქუჩა ქ-----ში არსებული ნასყიდობის საგნიდან, 600 კვ.მ. მიწიდან 250 კვ.მ. მიწის ფართი წარმოადგენდა ბ-----ის საკუთრებას, ხოლო ამავე 600 კვ.მ მიწიდან 350 კვ.მ. მიწის ფართი - რ-----ის საკუთრებას. დადგენილია, რომ წლების მანძილზე საჯარო რეესტრში განხორციელებული ცვლილებები შეეხებოდა მხოლოდ მესაკუთრეთა ცვლილებას და დაშვებული ტექნიკური უზუსტობა არ შესწორებულა. დადგენილია, რომ დ-----ის განცხადება ტექნიკური ხარვეზის შესწორების თაობაზე წარედგინა მარეგისტრირებელ ორანოს, რაც არ დაკმაყოფილდა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 4 სექტემბრის №3----- გადაწყვეტილება მიღებულია ტექნიკური აღრიცხვის არქივიში დაცული დოკუმენტებისა და საჯარო რეესტრის რეგისტრირებული მონაცემების ურთიერთშეჯერებით. სადავო გადაწყვეტილებით სწორად დადგინდა ის ფაქტი, რომ ქ. თბილისში, ქუჩა ქ-----ში არსებული უძრავი ნივთის რეგისტრირებული მონაცემები შეიცავდა ტექნიკურ უზუსტობას, რაც საჭიროებდა შესწორებას.

7.2. საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას; ამავე კანონის 23-ე მუხლით მოცემულია რეგისტრაციაზე უარის თქმის

საფუძვლები.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები. თუ რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება ზღუდავს მესამე პირის უფლებებსა და კანონიერ ინტერესებს, გადაწყვეტილების მიღებაზე უფლებამოსილი პირი ვალდებულია აღნიშნული გადაწყვეტილება სათანადოდ დაასაბუთოს, რათა ის შეესაბამებოდეს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის მოთხოვნებს. ამავე წესის მე-7 მუხლის მე-3 პუნქტში მოცემულია ის აუცილებელი რეკვიზიტები, რაც ასახული უნდა იყოს საჯარო რეესტრიდან ამონაწერში.

დადგენილია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 4 სექტემბრის №3----- გადაწყვეტილებით დ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი ქონების რეგისტრაციის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ 2018 წლის 21 აგვისტოს №8-----03 გადაწყვეტილება; დაევალა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს №8----- განცხადებასთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოების განახლება და რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება, სხვა დამაბრკოლებელი გარემოებების არარსებობის შემთხვევაში.

დადგენილია ასევე ის გარემოება, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 4 სექტემბრის №8-----04 გადაწყვეტილებით განახლდა სარეგისტრაციო წარმოება. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 5 სექტემბრის №8-----05 გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში შესწორდა ტექნიკური ხარვეზი.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელე მხარის მოსაზრებას იმ გარემოებასთან დაკავშირებით, რომ ს-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია შესაძლოა ხელის შემშლელი გამხდარიყო საჯარო რეესტრის რეგისტრირებულ მონაცემებში ტექნიკური უსწორობის გასწორების მომენტში, ვინაიდან ტექნიკური ხარვეზი არის ისეთი ხასიათის უზუსტობა, რომელიც უნდა შესწორდეს მიუხედავად მესაკუთრის ცვლილებისა. მოცემულ შემთხვევაში, უდავოა, რომ ქ. თბილისში, ქუჩა ქ-----ში არსებული უძრავი ნივთის გასხვისების მომენტში, 1989 წლის 5 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებით იმთავითვე განისაზღვრა, თუ უძრავი ქონების მყიდველთა შორის მიწის ნაკვეთი რა სახით გაიყო და თითოეულმა რა

ოდენობის მიწის ნაკვეთი შეიძინა შენობა-ნაგებობის წილობრივ მონაცემებთან ერთად.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვივებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა.

მოცემულ შემთხვევაში, სახეზეა ისეთი გარემოება, რომელიც საჯარო რეესტრის რეგისტრირებული მონაცემის სისწორის პრეზუმფციის საწინააღმდეგოდ ადგენს რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობას. ამასთან, ს-----ს მიერ ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება შედგენილია 2018 წლის 22 აგვისტოს მაშინ, როცა დ-----ის მიერ განცხადება ტექნიკური ხარვეზის შესწორების მოთხოვნით წარდგენილია 2018 წლის 21 აგვისტოს და იგი ასახულია საჯარო რეესტრის ელექტრონულ ვებგვერდზე (ს.ფ. 260). ამდენად, ს----- უფლებამოსილი იყო გადაემოწმებინა საჯარო რეესტრის საშუალებით საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების მიმართ წარდგენილი პრეტენზია და მხოლოდ მას შემდეგ მიეღო გადაწყვეტილება შეეძინა თუ არა ხსენებული უძრავი ნივთი.

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

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 60¹ მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძველები, 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.

აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლო თვლის, რომ ადგილი არა აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹

მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 4 სექტემბრის №3----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ, ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 5 სექტემბრის №8-----05 გადაწყვეტილება ტექნიკური უზუსტობის გასწორების შესახებ მიღებულია კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნათა დაცვით. მათი გამოცემისას არ დარღვეულა რაიმე წესი, რის გამოც მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს.

8. პროცესის ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. ამდენად, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის პირობებში, მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარი უნდა დარჩეს უცვლელად.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, 22-ე, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 244-ე, 248-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ს-----ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩეს უცვლელად;
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (მდებარე: ქ.თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ. №6) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ.თბილისი, გრიგოლ რობაქიძის გამზ. №7^ა).

მოსამართლე

ნინო ბუაჩიძე