



საქმე №3-----

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

2----- 2019 წელი

ქ. რუსთავი

შესავალი ნაწილი რუსთავის საქალაქო სასამართლო მოსამართლე ნ---- თ-----ი სხდომის მდივანი: ე---- ო----ე

მოსარჩელე-----ა ჯ-----ი,
წარმომადგენელი - მ----- ლ-----ი,
გ--- დ-----ი,

მოპასუხე- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო,
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის
დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო
ქართლის რეგიონალური ოფისი,
წარმომადგენელი: ნ----- ბ-----ე,

მესამე პირი- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო,
წარმომადგენელი: ქ----- ქ-----ე,

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

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

მოსარჩელე მოითხოვს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული მართვის რეგისტრაციის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონალური ოფისის 2-----ს №8-----
----07 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2--- წლის 2-----
---ის №5----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობას და ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალებას. მოსარჩელის წარმომადგენელი მიუთითებს, რომ ვ----- ჯ-----ს ქალაქ რუსთავის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1-----ის №2--- გადაწყვეტილებით გადაეცა (გაუფორმდა) მიწის ნაკვეთი მდებარე: ქალაქი რუსთავი, თ----- ქუჩის მიმდებარე ტერიტორია, მ----- №--, ფართი 400 კვ.მ აღნიშნული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში

განხორციელდა 1999 წლის 16 დეკემბერს და უძრავი ქონების მისამართად დაფიქსირდა რუსთავი, თ----- ქუჩის მიმდებარე ტერიტორია №--. ქალაქ რუსთავის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1-----ის №2--- გადაწყვეტილებით გადაცემულ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით (თ----- ქუჩის მიმდებარე ტერიტორია, მ----- №--) 1999 წელს გაიცა გენგეგმა, სადაც ასევე დატანილია მომიჯნავე მიწის ნაკვეთები №---- და №---. მოსარჩელის წარმომადგენელი აღნიშნავს, რომ ვ----- ჯ-----ი წლების განმავლობაში ფლობდა აღნიშნულ მიწის ნაკვეთს, შესაბამისად 2007 წლის 12 ნოემბერს მომზადდა ამონაწერი. საჯარო რეესტრის რეგისტრაციის მონაცემებით აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მისამართად განისაზღვრა ქ. რუსთავი, თ----- ქუჩის მიმდებარე ტერიტორია, ნაკვეთი №--, სარეგისტრაციო დოკუმენტი ქალაქ რუსთავის აღმასკომის 1-----ის №2--- გადაწყვეტილება. 2-----ს ქალბატონმა ვ----- ჯ-----მა აღნიშნული მიწის ნაკვეთი მიყიდა ლ-----ეს, რომელიც გახდა მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებული მესაკუთრე, რა დროსაც მოხდა გარკვეული შეცდომა, კერძოდ: ნაცვლად მ-----ის №-- მიწის ნაკვეთისა, აზომილ იქნა თ----- ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიის, 5-----ის №-- მიწის ნაკვეთი, მაგრამ გაყიდვის დროს სარეგისტრაციოდ დაფიქსირდა ქალაქ რუსთავის აღმასკომის 1-----ის №2--- გადაწყვეტილება. შემდგომში ლ-----ემ 20-- წლის 21 ივლისს ხსენებული მიწის ნაკვეთი მიყიდა თ----- ვ-----ილს. მოგვიანებით 5-----ის №-- მიწის ნაკვეთის მფლობელმა ლ----- მ-----მ გამომდინარე იქიდან, რომ მის მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი იყო გასხვისებული მიმართა სამართალდამცავ ორგანოებს პრობლემის მოსაგვარებლად, რის შემდეგაც 2----- ვ----- ჯ-----ის მიმართ ქალაქ რუსთავის საქალაქო სასამართლოს მიერ დამტკიცდა საპროცესო შეთანხმება და დადგა გამამტყუნებელი განაჩენი სისხლის სამართლის კოდექსის 180-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დანაშაულის ჩადენის გამო. ვინაიდან აღნიშნული მიწის ნაკვეთი ორჯერ გასხვისდა სხვადასხვა მესაკუთრეზე, რომლებიც წარმოადგენდნენ კეთილსინდისიერ შემძენებს, ვერ მოხერხდა მიწის ნაკვეთის დაბრუნება მისი თავდაპირველი მფლობელი ლ----- მ-----თვის, შესაბამისად ვ----- ჯ-----მა ლ----- მ-----ს აუნაზღაურა მიყენებული ზიანი. 2-----ს ვ----- ჯ-----ის წარმომადგენელმა მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ვ----- ჯ-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია რუსთავის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1-----ს №2--- გადაწყვეტილებით, რაზედაც უარი ეთქვა. უარი გასაჩივრდა ზემდგომში, თუმცა უშედეგოდ. მოქალაქე ვერ ირეგისტრირებს ქონებას საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით, აღნიშნული ქმედებით პირდაპირ და უშუალო ზიანი ადგება მის კანონიერ უფლებას.

2.1 მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხის წარმომადგენელმა წერილობითი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო.

მისი მითითებით გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები მიღებულია საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად და არ არსებობს მათი გაუქმების სამართლებრივი საფუძვლები. 2-----ს 3-----ჯ-----ის წარმომადგენელმა მ-----მ-----ა №8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონულ ოფისს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. №8----- განცხადებაზე დოკუმენტაციასთან ერთად, თანდართული იყო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი შესაბამისი ელექტრონული კერსიით და რუსთავის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის №2--- გადაწყვეტილება (გაფორმების თარიღი: 1-----ი). 2--- წლის 1-----ის №8-----06 სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებით, დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ უძრავი ნივთი (საკადასტრო კოდი: 02.04.04.0--), რუსთავის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1-----ის №2--- გადაწყვეტილების საფუძველზე, უკვე რეგისტრირებული იყო. შესაბამისად, უფლების რეგისტრაციისთვის მას დაევალა სარეგისტრაციო მოთხოვნის დაზუსტება.

2--- წლის 20 ნოემბერს ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისის მიერ მიღებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8-----07 გადაწყვეტილება იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ 2--- წლის 1-----ის №8-----06 გადაწყვეტილებით დადგენილ 30-დღიან ვადაში ხარვეზი არ აღმოიფხვრა. 2-----ს 3-----ჯ-----ის (პირადი ნომერი 3-----) წარმომადგენელმა მ-----მ-----ა (პირადი ნომერი 3-----) წარადგინა №6----- განცხადება, რომლითაც ასაჩივრებდა ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2-----ს №8-----07 გადაწყვეტილებას. აღნიშნულთან დაკავშირებით, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2-----ს მიიღო ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ №5----- გადაწყვეტილება, რომლითაც დაადგინა, რომ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2-----ს №8-----07 გადაწყვეტილება შეესაბამებოდა მოქმედ კანონმდებლობას და მისი ბათილად ცნობის საფუძველი არ არსებობდა.

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი და მარეგისტრირებელ ორგანოში არსებული დოკუმენტაციის შესწავლის შედეგად დადგინდა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: №8----- სარეგისტრაციო განცხადებით, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთზე (345 კვ.მ) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

დაინტერესებულმა პირმა უფლების რეგისტრაციის საფუძველად მარეგისტრირებელ ორგანოში წარადგინა რუსთავის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1-----ის №2--- გადაწყვეტილება.

რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებით ქალაქ რუსთავში, თ----- ქუჩის, მიმდებარე ტერიტორიაზე, (ნაკვეთი №--) დარეგისტრირდა ვ----- ჯ-----ის საკუთრების უფლება. რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2----- №0----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით აღნიშნული უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი 02.04.04.0--) ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე დარეგისტრირდა ლ-----ის საკუთრების უფლება.

რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის №8820--2----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით 02.04.04.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე დარეგისტრირდა თ---- ვ-----ილის საკუთრების უფლება (საფუძველი: 20-- წლის 2-----ს უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება), ხოლო ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისის 2----- გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა ა-----ის საკუთრების უფლება. ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში დადგინდა, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში უძრავი ნივთი (საკადასტრო კოდი: 02.04.04.0--), რუსთავის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1-----ის №2--- გადაწყვეტილების საფუძველზე, უკვე რეგისტრირებულია. არსებული მდგომარეობით, აღნიშნული უძრავი ნივთის მესაკუთრეა რ----- (პირადი ნომერი 4-----). რეგისტრაციის საფუძველია უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (გაფორმების თარიღი: 07.03.2---). ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისი უფლებამოსილი იყო დაინტერესებული პირისთვის განემარტა, რომ წარდგენილი დოკუმენტის საფუძველზე უკვე რეგისტრირებული იყო უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება და დამატებით მოეთხოვა განცხადების წარდგენა, რომლითაც დაზუსტდებოდა სარეგისტრაციო მოთხოვნა.

მოპასუხის წარმომადგენელი მიიჩნევს, რომ სააგენტომ სწორად შეაფასა წარმოების ფარგლებში დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, ასევე სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. განსახილველ შემთხვევაში, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, მაგრამ დაინტერესებული პირის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი დოკუმენტის საფუძველზე უკვე რეგისტრირებულია უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად,

მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

2.2. მესამე პირის პოზიცია:

მესამე პირის წარმომადგენელმა სასამართლოს მიერ განსაზღვრულ ვადაში წერილობითი შესაგებელი არ წარმოადგინა, ხოლო 2-----ამართულ სასამართლო სხდომაზე სარჩელი არ ცნო იმ საფუძველით, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები მიღებულია კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველები.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ქალაქ რუსთავის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1-----ის №2--- გადაწყვეტილებით ვ----- ჯ-----ს გადაეცა მიწის ნაკვეთი, მდებარე: ქალაქი რუსთავი, თ----- ქუჩის მიმდებარე ტერიტორია, მ----- №--, ფართი 400 კვ.მეტრი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ტომი I, ს. ფ. 2-17);
- წერილობითი შესაგებელი (ტომი I, ს. ფ. 63-75);
- ქალაქ რუსთავის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1-----ის №2--- გადაწყვეტილება (ტომი I, ს. ფ. 19)

3.1.2. 2-----ს საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით დგინდება, რომ ვ----- -- ჯ-----ი რეგისტრირებულია თ----- ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე დაუზუსტებელი 400 კვ/მეტრი ფართის №-- მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ. უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია ქალაქ რუსთავის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1-----ის №2--- გადაწყვეტილება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ტომი I, ს. ფ. 2-17);
- წერილობითი შესაგებელი (ტომი I, ს. ფ. 63-75);
- 2-----ს საჯარო რეესტრიდან ამონაწერი (ტომი I, ს. ფ. 20)

3.1.3. 2----- ნასყიდობის ხელშეკრულებით ვ----- ჯ-----მა ლ----- --ეს გადასცა უძრავი ქონება 400 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთი, მდებარე: ქალაქი რუსთავი, თ----- ქუჩის მიმდებარე ტერიტორია. მიწის (უძრავი ქონების) 2----- საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით თ----- ქუჩის

მიმდებარე ტერიტორია №-- ნაკვეთის მესაკუთრედ რეგისტრირებულია ლ-----
-----ე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ტომი I, ს. ფ. 2-17);
- წერილობითი შესაგებელი (ტომი I, ს. ფ. 63-75);
- 2007 წლის 13 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტომი I, ს. ფ. 87-90)
- 2----- მიწის (უძრავი ქონების) საჯარო რეესტრიდან ამონაწერი (ტომი I, ს. ფ. 24)

3.1.4. 20-- წლის 2-----ს უძრავი ქონების (მიწის ნაკვეთის) ნასყიდობის ხელშეკრულებით თ----- კ-----ილმა იყიდა უძრავი ქონება მდებარე ქ. რუსთავი, თ----- ქუჩის მიმდებარე ტერიტორია 400 კვადრატული მეტრი №-- ფართობის მიწის ნაკვეთი. 2--- წლის 01 თებერვლის №1----- სამკვიდრო მოწმობით ა-----მა, როგორც პირველი რიგის მემკვიდრემ მიიღო თ---
---ი კ-----ილის სამკვიდრო, რომელშიც შევიდა ყველა მოძრავი და უძრავი ქონება, მატერიალური ფასეულობა, აქციები, თანხა, რომელიც გარდაცვლილის საკუთრებას წარმოადგენდა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2----- გადაწყვეტილებით განხორციელდა ა---
-----ის საკუთრების უფლების ცვლილების რეგისტრაცია და ეს უკანასკნელი საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა უძრავი ნივთის მესაკუთრედ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ტომი I, ს. ფ. 2-17)
- წერილობითი შესაგებელი (ტომი I, ს. ფ. 63-75);
- 20-- წლის 2-----ს უძრავი ქონების (მიწის ნაკვეთის) ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტომი I, ს.ფ. 111)
- 2--- წლის 01 თებერვლის №1----- სამკვიდრო მოწმობა (ტომი I, ს. ფ. 124-126)
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----
გადაწყვეტილება (ტომი I, ს. ფ. 134)
- 2--- წლის 12 თებერვლის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი I, ს. ფ. 135)

3.1.5. რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2----- განაჩენით ვ-----
ჯ-----ი ცნობილი იქნა დამნაშავედ სისხლის სამართლის კოდექსის 180-ე მუხლის მეორე ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დანაშაულის ჩადენაში, იმ ქმედების ჩადენის გამო, რომ ვ----- ჯ-----მა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურში წარადგინა ქალაქ რუსთავის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1-----ის №2--- გადაწყვეტილება და ნაცვლად მიწის მიწის ნაკვეთისა მდებარე ქალაქ რუსთავში თ----- ქუჩის მიმდებარე ტერიტორია, მ----- №--, დაირეგისტრირა ქალაქ რუსთავის სახალხო

დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1-----
გადაწყვეტილებით ლ----- მ-----ათვის მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთი
მდებარე ქალაქ რუსთავში თ----- ქუჩის მიმდებარე ტერიტორია, 5-----ი
№--.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ტომი I, ს. ფ. 2-17)
- წერილობითი შესაგებელი (ტომი I, ს. ფ. 63-75);
- რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2----- განაჩენი (ტომი I, ს.ფ. 37-39)

3.1.6. 2----- განაჩენით ლ----- მ----- ცნობილი იქნა
დაზარალებულად, ხოლო ვ----- ჯ-----ის მიერ ანაზღაურებულ იქნა
მიყენებული ზიანი და დაზარალებულს მის მიმართ არ გააჩნია არანაირი
პრეტენზია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ტომი I, ს. ფ. 2-17)
- წერილობითი შესაგებელი (ტომი I, ს. ფ. 63-75);
- 2011 წლის 06 აპრილის სანოტარო აქტი (ტომი I, ს. ფ. 29-30)

3.1.7. 2-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს №8-----
განცხადებით მიმართა ვ----- ჯ-----მა, წარადგინა ქალაქ რუსთავის სახალხო
დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1-----ის
№2--- გადაწყვეტილება და მოითხოვა პროექტის ფარგლებში საკუთრების
უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. რუსთავი, თ----- ქუჩის
მიმდებარე ტერიტორია, ნაკვეთი №--. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის
სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონალური ოფისის 2--- წლის 1-----ის №8----
-----06 მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს
განემართა, რომ უძრავი ნივთი (საკადასტრო კოდი: 02.04.04.0--) რუსთავის
სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის №2---
გადაწყვეტილების (გაფორმების თარიღი: 28.11.1--- წ.) საფუძველზე, უკვე
რეგისტრირებული იყო. შესაბამისად, უფლების რეგისტრაციისთვის ვ----- ჯ-----
--ს დაევალა სარეგისტრაციო მოთხოვნის დაზუსტება. საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული
რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონალური ოფისის 2-
-- წლის 20 ნოემბერს მიღებული იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის
შესახებ №8-----07 გადაწყვეტილება იმ საფუძველით, რომ შეჩერების
ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების
აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-სარჩელი (ტომი I, ს. ფ. 2-17)

-წერილობითი შესაგებელი (ტომი I, ს. ფ. 63-75)

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 1-----ის №8-----06 გადაწყვეტილება (ტომი I, ს. ფ. 43)

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ს №8-----07 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილება (ტომი I, ს.ფ 44)

3.1.8 2-----ს ვ----- ჯ-----ის წარმომადგენელმა მ----- მ-----ა №6-----
- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ს №8-----
-----07 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2--- წლის 2-----ის №5----- გადაწყვეტილებით ვ---
--- ჯ-----ის წარმომადგენლის მ----- მ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-სარჩელი (ტომი I, ს. ფ. 2-17)

-შესაგებელი (ტომი I, ს. ფ. 63-75)

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2--- წლის 2-----ის №5----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება (ტომი I, ს.ფ 47-50)

3.1.9. ქალაქ რუსთავის სახალხო დეპუტატთა აღმასრულებელი კომიტეტის 1-
----- გადაწყვეტილებით ლ----- მ----- საკუთრების უფლება არ განხორციელებულა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 02 აპრილის №116444 წერილი (ტომი I, ს. ფ. 239)

4.1. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. მოპასუხე- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონალური ოფისის 2-----ს №8-----
-----07 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ და საჯარო რეესტრის

ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2--- წლის 2-----
---ის №5----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის
შესახებ გადაწყვეტილებები გამოცემულია საქმისათვის არსებითი
მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე.
მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დარღვეული იქნა ძირითადი
კონსტიტუციური უფლება, საკუთრების უფლება.

**4.1.2. მოსარჩელის საკუთრების უფლების თავდაპირველი რეგისტრაცია
განხორციელდა მოსარჩელის მიერ წარდგენილი არასწორი აზომვითი
ნახაზის საფუძველზე, არასწორი მისამართით. კერძოდ, 2-----
ს ამონაწერით მოსარჩელის საკუთრების უფლება განხორციელდა ქ.
რუსთავი, თ----- ქუჩის მიმდებარე ტერიტორია №-- ნაკვეთზე, მაშინ
როდესაც იმ სამართლებრივი დოკუმენტით, რომელიც რეგისტრაციას
დაედო საფუძვლად, მოსარჩელეს №-- მიწის ნაკვეთი გამოეყო ქ.
რუსთავი, თ----- ქუჩა, მ-----ში.**

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 17-ე მუხლის
თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და
წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები; მოპასუხე ვალდებულია
დაასაბუთოს თავისი შესაგებელი და წარადგინოს შესაბამისი
მტკიცებულებები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად,
სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც
უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის
შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე
გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

სასამართლო განმარტავს, რომ საპროცესო კანონმდებლობით არც ერთ
მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი სავალდებულო ძალა, რაც
გულისხმობს, რომ ყველა მტკიცებულება ექვემდებარება გამოკვლევას და
შეფასებას, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება
საერთოდ უშინაარსოდ მიიჩნევა.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე სარჩელის დაკმაყოფილებას ითხოვს
იმ საფუძველით, რომ რუსთავის საქალაქო სასამართლოს განაჩენით იგი
მსჯავდრებული იქნა ლ----- მ----- ქ. რუსთავი, თ----- ქუჩის მიმდებარე
ტერიტორიაზე 50-ე კვარტალში №-- მიწის ნაკვეთის მოტყუებით დაუფლების
გამო და მან ამ უკანასკნელს სრულად აუნაზღაურა ზიანი. ამასთან, ქალაქ
რუსთავის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი
კომიტეტის 1-----ის №2--- გადაწყვეტილებით ნამდვილად გადაეცა
№-- მიწის ნაკვეთი მდებარე ქალაქ რუსთავში თ----- ქუჩის მიმდებარე
ტერიტორია, მ-----ში, ფართი 400 კვ.მეტრი, აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე

საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის.

მოპასუხე სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველად მიუთითებს იმ გარემოების შესახებ, რომ რუსთავის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის №2--- გადაწყვეტილების (გაფორმების თარიღი: 28.11.1--- წ.) საფუძველზე საკუთრების უფლება უკვე რეგისტრირებულია.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხის მიერ საერთოდ არ ყოფილა გამოკვლეული საქმის გარემოებები, შეფასება არ მიუცია იმ გარემოებისთვის, რომ ვ----- ჯ-----ის საკუთრების უფლების სამართლებრივი საფუძველი უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქალაქი რუსთავი, თ----- ქუჩა, მ-----, №-- მიწის ნაკვეთზე გაუქმებული არ არის და დასახელებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებაც რეგისტრირებული არ არის. ქალაქ რუსთავის სახალხო დეპუტატთა აღმასრულებელი კომიტეტის 1----- გადაწყვეტილებით, რომლითაც ლ----- მ-----ს ქალაქ რუსთავი, თ----- ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე, 5-----ში გადაეცა №-- მიწის ნაკვეთი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია არ განხორციელებულა.

ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებები არის არასაკმარისი, რის გამოც საქმეზე დადგენილი ფაქტები ვერ იქნება მიჩნეული უტყუარად.

სამოტივაციო ნაწილი:

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. საქმეში არსებული მასალების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლების შემოწმებისა და საქმეში არსებული მტკიცებულებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ადმინისტრაციული კოდექსი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი;

7. სამართლებრივი შეფასება

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის შესაბამისად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით.

სასამართლო მიუთითებს, რომ გასაჩივრებული დოკუმენტები - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონალური ოფისის 2-----ს №8-----07 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს

იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2--- წლის 2-----ის №5-----
ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ
გადაწყვეტილებები წარმოადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული
კოდექსით გათვალისწინებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-
სამართლებრივ აქტებს და აღნიშნული აქტების კანონშესაბამისობა, მისი
გამოცემის დროისათვის მოქმედ სამართლებრივ ნორმებთან, სასამართლომ
უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

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.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ და „ი“
ქვეპუნქტების მოთხოვნებიდან გამომდინარე, რეგისტრაციის მიზნით საჯარო
რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობა წამოადგენს სარეგისტრაციო
წარმოებას, რაც ხორციელდება მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ
გადაწყვეტილების მიღებით.

სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავ ქონებაზე რეგისტრაცია 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.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის შესაბამისად,
სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების ერთ-ერთი საფუძველია
დაინტერესებული პირის განცხადება. ამასთან, რეგისტრაციის წესი და
პირობები, აგრეთვე მისი საფუძვლები, მათ შორის უფლების
დამადასტურებელი დოკუმენტების ნუსხა და სხვა სამართლებრივი
საფუძვლები განისაზღვრება საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის
15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ
ინსტრუქციით, რომლის მე-18 მუხლის თანახმად, სააგენტო იღებს
გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ
არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების
შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს ადმინისტრაციული ორგანოს მსჯელობას გასაჩივრებული აქტების კანონიერების თაობაზე და განმარტავს, რომ მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისთვის არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება იმ გარემოების დადგენას, მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია წარმოადგენდა თუ არა მოსარჩელის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველს. გარდა ამისა, მოპასუხე მხარის მიერ ყურადღება არ გამახვილებულა იმ გარემოებაზე, რომ დავის საგნის ობიექტზე არ განხორციელებულა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, არ არსებობს დაინტერესებული პირები, ვისაც მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის აქვს მიმართული ქალაქ რუსთავში, თ----- ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე, მ----- №-- მდებარე ფართი 400 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. რაც შეეხება ლ----- მ-----ს საქმის მასალებით დგინდება, რომ მოსარჩელის მიერ ზიანი სრულად ანაზრაურებულია და პრეტენზია არ გააჩნია.

დადგენილია, რომ ვ----- ჯ-----ი საკუთრების უფლების რეგისტრაციას მოითხოვდა ქალაქ რუსთავის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1-----ის №2--- გადაწყვეტილებით, რომლითაც გადაეცა ქალაქ რუსთავში თ----- ქუჩაზე, მ-----ში №-- 400 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონალური ოფისის 2--- წლის 1-----ის №8-----06 მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ უძრავი ნივთი (საკადასტრო კოდი: 02.04.04.0--) რუსთავის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის №2--- გადაწყვეტილების (გაფორმების თარიღი: 28.11.1--- წ.) საფუძველზე, უკვე რეგისტრირებული იყო. შესაბამისად, უფლების რეგისტრაციისთვის ვ----- ჯ-----ს დაევალა სარეგისტრაციო მოთხოვნის დაზუსტება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონალური ოფისის 2-----ს №8-----07 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ საფუძველით, რომ შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი. ამდენად, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ვ----- ჯ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უნდა ემსჯელა წარდგენილი საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხეს შეეფასება უნდა მიეცა იმ გარემოებისათვის, რომ რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2----- განაჩენით ვ----- ჯ-----ი ცნობილი იქნა დამნაშავედ სისხლის სამართლის კოდექსის 180-ე მუხლის მეორე ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით

გათვალისწინებული დანაშაულის ჩადენაში, იმ ქმედების ჩადენის გამო, რომ ვ----- ჯ-----მა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურში წარადგინა ქალაქ რუსთავის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1-----ის №2--- გადაწყვეტილება და ნაცვლად მიწის მიწის ნაკვეთისა მდებარე: ქალაქ რუსთავი, თ----- ქუჩია, მ-----, №-- დაირეგისტრირა ქალაქ რუსთავის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1----- გადაწყვეტილებით ლ---- მ-----ათვის მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთი, მდებარე: ქალაქ რუსთავი, თ----- ქუჩის მიმდებარე ტერიტორია, 5-----ი №--. 2011 წლის 06 აპრილის სანოტარო აქტით ლ---- მ----- ადასტურებს, რომ ვ----- ჯ-----ის მიერ ანაზღაურებულ იქნა მიყენებული ზიანი და დაზარალებულს მის მიმართ არ გააჩნია არანაირი პრეტენზია.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო აქტების მიღებისას სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისის მიერ არ განხორციელებულა ადმინისტრაციული აქტის საფუძვლად არსებული გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევა და შეფასება. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო სათანადოდ შეეფასებინა განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები, კერძოდ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ 2-----ს ამონაწერით ვ----- ჯ-----ი რეგისტრირებულია თ----- - ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე, 5-----ი, 400 კვ/მეტრი №-- მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ, მაშინ, როდესაც ქალაქ რუსთავის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1-----ის №2--- გადაწყვეტილებით მას გადაეცა მიწის ნაკვეთი მდებარე ქალაქ რუსთავში თ----- ქუჩა, მ----- №--. მოპასუხეს იმ გარემოების დამადასტურებელი უტყუარი მტკიცებულება, რომ მოსარჩელის სახელზე მიწის ნაკვეთი არ გაცემულა არ წარმოუდგენია.

მოპასუხეს ასევე არ უმსჯელია იმ გარემოებაზე, რომ იმ დოკუმენტით, რომლითაც ლ---- მ-----ს გადაეცა უძრავი ქონება, საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ არის.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში (21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლები) 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 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ:

სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი 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 მარეგისტრირებელი 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.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში არ არსებობდა კანონით გათვალისწინებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი, თუმცა ადმინისტრაციულ ორგანოს გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის თაობაზე არ მიუღია.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრულია, თუ რა შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილად. აღნიშნული მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან

გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 59-ე მუხლის შესაბამისად ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია მის მიერ გამოცემულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში გაასწოროს ტექნიკური, აგრეთვე გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომები.

ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში არსებითი შესწორების შეტანა ნიშნავს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას.

შეცდომის გამოსწორების წესს ითვალისწინებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონიც, აღნიშნული კანონის 28-ე მუხლის შესაბამისად მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია აღმოჩენისთანავე შეასწოროს თავის მიერ დაშვებული ტექნიკური ხარვეზი, რომელიც გამოწვეულია დოკუმენტაციიდან მონაცემების უზუსტო გადატანით და ტექნიკური ან გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომით. ტექნიკურ ხარვეზად ჩაითვლება ასევე ორთოგრაფიული, არითმეტიკული ან სხვა სახის ტექნიკური უზუსტობა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 85-ე მუხლის შესაბამისად ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია განუმარტოს დაინტერესებულ მხარეს მისი უფლებები და მოვალეობები, გააცნოს განცხადების განხილვის წესი, წარმოების სახე და ვადა, აგრეთვე ის მოთხოვნები, რომლებსაც უნდა აკმაყოფილებდეს განცხადება ან საჩივარი, მიუთითოს განცხადებაში დაშვებული შეცდომების შესახებ

სასამართლო მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისის გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები მიღებული იქნა ფორმალურად, სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების გარეშე, მოპასუხის მიერ საქმის გარემოებები არ გამოკვლეულა სრულყოფილად, შეფასება არ მიუცია იმ გარემოებისათვის, თუ მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია რატომ არ წარმოადგენდა საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტს, მაშინ როდესაც ამ დოკუმენტის საფუძველზე

გაცემულ უძრავ ნივთზე საკუთრების რეგისტრაცია არ განხორციელებულა, ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში არ მოუწვევია მოსარჩელე, ლ----- მ----- და ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერია, ქ. რუსთავი, თ----- ქუჩა, 5-----ი №-- მიწის ნაკვეთის ძველი და ამჟამინდელი მესაკუთრეები ლ-----ე და ა-----ი, ადმინისტრაციულ ორგანოს არ გაუსწორებია შეცდომა, კერძოდ კი ქალაქ რუსთავი, თ----- ქუჩა, 5-----ი №-- მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებაში შესაძლებელია განხორციელებულიყო შეცდომის აღმოფხვრა/ცვლილება და რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2----- განაჩენზე მითითებით უფლების დამდგენ დოკუმენტად ნაცვლად ქალაქ რუსთავის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1-----ის №2--- გადაწყვეტილებისა მითითებულიყო ქალაქ რუსთავის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1----- გადაწყვეტილება.

სასამართლო განმარტავს, რომ სასამართლოს უფლებამოსილება სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული ადმინისტრაციული აქტი, განსაზღვრულია საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, კერძოდ, აღნიშნული ნორმის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს იგი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი – რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას“. ამავე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, „ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს“.

სასამართლოს მოსაზრებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4.

მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილება სასამართლომ უნდა გამოიყენოს იმ ვითარებაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სადავო ადმინისტრაციული აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება. აღნიშნული პროცესუალური შესაძლებლობა ემსახურება ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ განხორციელებულ მმართველობის კანონიერებაზე სასამართლო კონტროლის სრულფასოვან რეალიზაციას და მართლმსაჯულების ეფექტიან განხორციელებას. იმ პირობებში, როცა ადმინისტრაციულ ორგანოს საერთოდ არ მოუხდენია ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა – შეფასება, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში შეუძლებელი ხდება მათი გამოკვლევა. მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ სადავო აქტის გამოცემისას ობიექტურად არ გამოიკვლია საქმის გარემოებები და არ შეასრულა კანონით მისთვის დაკისრებული მოვალეობები, რის შედეგადაც მათ მიერ მიღებული გადაწყვეტილება არ შეესაბამება კანონმდებლობის მოთხოვნებს.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ყველა დაინტერესებული პირის მონაწილეობით უნდა ჩაატაროს ადმინისტრაციული წარმოება, დაადგინოს მოსარჩელისა და ლ----- მ-----ათვის გადაცემული მიწის ნაკვეთების ზუსტი მდებარეობა, კერძოდ კი მისამართები, გამოიკვლიოს ლ----- მ----- პრეტენზია სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთზე და ისე მიიღოს გადაწყვეტილება.

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 მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანოს ხელმძღვანელი თანამდებობის პირის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის თაობაზე წარდგენილ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული 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 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და

გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. ამავე 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.

განსახილველ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2--- წლის 2-----ის №5----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძველით, რომ დაინტერესებული პირის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი დოკუმენტის საფუძველზე უკვე იყო რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი, თუმცა საქმის მასალებით დგინდება, რომ აღნიშნული დოკუმენტით გამოყოფილი მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებული არ არის. (რეგისტრირებულია სხვა მისამართი, რომლის უფლება დამდგენი დოკუმენტი ლ----- მ----- სახელზეა და რომელსაც მიწის ნაკვეთზე პრეტენზია არ გააჩნია).

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1. მუხლში რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი – უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც ნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განხორციელოს რაიმე მოქმედება.

სადავო საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო მოპასუხე ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და გადაწყვეტილება მიიღოს დაინტერესებულ მხარეთა მოსმენისა და კანონით

განსაზღვრული პროცედურის ჩატარების მეშვეობით. რაც შეეხება მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნას მოპასუხეს დაევალოს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტის გამოცემა, კერძოდ კი უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, სასამართლო განმარტავს, რომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა და მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოსთვის საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება ამ ეტაპზე გამორიცხავს მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილებას.

8. საპროცესო ხარჯები

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

ამდენად, მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 100 ლარის გადახდა მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად;

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, მე-10, მე-13, მე-17, მე-19, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით

გადაწყვიტა:

1. ვ----- ჯ-----ის წარმომადგენლის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული მართვის რეგისტრაციის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონალური ოფისის 2-----ს №8-----07 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2--- წლის 2-----ის №5----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებები და დაევალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს კანონით დადგენილ ვადაში საქმის ყოველმხრივი განხილვის შემდგომ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;

2. მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროს 100 (ასი) ლარის გადახდა, მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად;

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით, 14 დღის ვადაში, მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემის მომენტიდან თ----- სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. №7ა) რუსთავის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით (ქ. რუსთავი, ბოსტან-ქალაქის ქ. №6).

მოსამართლე:

ნ---- თ-----ი