

საქმე №-----



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი

ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

31 მაისი, 2019 წელი
ქ.თბილისი

შესავალი ნაწილი

**თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
კოლეგია**

მოსამართლე - ეკატერინე ჯინჭველაშვილი
სხდომის მდივანი - ლალი მიქელაძე

მოსარჩელე - ნ-----ი

წარმომადგენელი - თ-----

მოპასუხე - 1. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო; 2. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახური

წარმომადგენელი - ქ-----

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა

აღწერილობითი ნაწილი

სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2-----
----- გადაწყვეტილება(იხ. სასარჩელო განცხადება; ს.ფ 2-14).

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2-----
----- გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ“(იხ. სასარჩელო განცხადება; ს.ფ. 2-14).

1.3. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----
----- გადაწყვეტილება „ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ“(იხ. სასარჩელო განცხადება; ს.ფ. 2-14).

1.4. დაევალოს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს №-----
- სარეგისტრაციო წარმოების დასრულება და ს-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ქ.თბილისი, სო-----
დებარე 322კვ.მეტრ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე(იხ. სასარჩელო განცხადება; ს.ფ. 2-14).

მოსარჩელის განმარტებით, 2019წლის 20 თებერვალს განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია მემკვიდრეობით მიღებულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ.თბილისი, ს-----
საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 26 თებერვლის №-----03 გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ №81.08.04.2-- საკადასტრო კოდი წარმოადგენს №81.08.00.2-- კოდის დანაყოფს. №81.08.00.2-- კოდი დაიყო №81.08.04.2-- და №81.08.04.2-- საკადასტრო კოდეზად, რომელთაგან ერთზე რეგისტრირებულია 1782კვ.მეტრი, ხოლო №81.08.04.2---ზე 244 კვ.მეტრი, რაც ჯამში შეადგენს 2026 კვ.მეტრს, რაზეც თავდაპირველად გაცემული იქნა საკუთრების მოწმობა. შესაბამისად, დაინტერესებული პირის მიერ წარსადგენი იყო კორექტირებული აზომვითი ნახაზი 244კვ.მეტრის ოდენობით ან ფართის გაზომვის დამადასტურებელი დოკუმენტი ასეთის არსებობის შემთხვევაში, ან ზედმეტ ფართზე ცალკე სარეგისტრაციო განაცხადზე წარდგენილი აზომვითი ნახაზი შესაძლოა გადაგზავნილიყო აღიარების კომისიაში. აღნიშნული გადაწყვეტილება მოსარჩელის მიერ ადმინისტრაციული საჩივრით გასაჩივრებული იქნა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, თუმცა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----

----- გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

მოსარჩელე მიუთითებს, რომ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციას ერთვოდა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი - 1----- გაფორმებული ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ს----- მა(მამკვიდრებელი) შეიძინა ს----- მისივე განმარტებით, ხელშეკრულების მიხედვით შენობა-ნაგებობის ფართი შეადგენს 244 კვ.მეტრს. სარეგისტრაციო დოკუმენტაციას ასევე ერთვოდა შენობა-ნაგებობის ტექნიკური პასპორტი, რომლის თანახმად, შენობა-ნაგებობის სასარგებლო(შიდა) ფართი იყო 244 კვ.მეტრი და შენობა-ნაგებობის განაშენიანების ფართი ტექნიკური პასპორტის თანახმად შეადგენდა 320 კვ.მეტრს. 1----- საპრივატიზაციო დოკუმენტაციას ერთვის საპრივატიზაციო კომისიის დასკვნაც, რომლის თანახმად, 244 კვ.მეტრი არის ს----- შიდა ფართი.

მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დარღვევით, რის გამოც ისინი ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი და დაევალოს მოპასუხეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ სადავო აქტები არ ეწინააღმდეგება კანონს, არ არის დარღვეული მათი მომზადების და გამოცემის კანონით დადგენილი მოთხოვნები, რის გამოც არ არსებობს გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საქმეში წარმოდგენილი 1----- აქტით ირკვევა, რომ სახელმწიფო ქონების იჯარით გამოსყიდვის უფლებით გაცემის შესახებ განცხადებების განმხილველმა კომისიამ შეადგინეს აქტი

მასზედ, რომ მათ მიერ შემოწმებული იქნა ლ-----
----- შენობის ფიზიკური მდგომარეობა და დადგინდა, რომ
ყოფილი სასადილოს შენობა ექსპლუატაციაშია 1957 წლიდან. მისი
შიდა ფართია 244 კვ.მეტრი.

საქმეში ასევე წარმოდგენილია აღნიშნული შენობა-ნაგებობის
ტექნიკური პასპორტი, რომლის თანახმად, შენობა-ნაგებობის
სასარგებლო(შიდა) ფართი შეადგენს 244კვ.მეტრს, ხოლო შენობა-
ნაგებობის განაშენიანების ფართი შეადგენს 320კვ.მეტრს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 1----- აქტი (ს.ფ. 24)
- შენობა-ნაგებობის ტექნიკური პასპორტი(ს.ფ. 106-109)

3.1.2. საქმეში წარმოდგენილი 1----- ყიდვა-გაყიდვის
ხელშეკრულებით დგინდება, რომ 1----- ჩატარებული
აუქციონის გამარჯვებულს - ს-----ს საქართველოს
რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს გარდაბნის
სახელმწიფო ქონების მართვის განყოფილების წარმომადგენლის -
სამმართველოს უფროსის მიერ საკუთრებაში გადაეცა ლ-----
----- შენობა(იჯარა-გამოსყიდვის
უფლებით), რომლის ფართი შეადგენდა 244 კვ.მეტრს. აღნიშნული
ქონება მყიდველს გადაეცა 1997 წლის 02 ივნისის №19 მიღება-ჩაბარების
აქტით.

ზემოაღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტისა და ყიდვა-გაყიდვის
ხელშეკრულების საფუძველზე, 1997 წლის 27 აგვისტოს გაცემული იქნა
საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა №-----, რომლის თანახმადაც
ს-----ს საკუთრებაში გადაეცა გარდაბნის რაიონის სო-----
-----დებარე ლ-----
შენობა, მიწის ფართი 2060 კვ.მეტრი.

გარდაბნის რაიონის გამგეობის 19-----
თანახმად, დაკმაყოფილდა ს-----ის მოთხოვნა და მასზე
საკუთრების უფლებით პრივატიზებულ სასადილოზე რიცხული 0,20 ჰა
მიწის ფართობი გამოეყო სარგებლობის უფლებით.

საქმეში წარმოდგენილი 2001 წლის 04 იანვრის მდგომარეობით საჯარო
რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ გარდაბნის რაიონის გამგეობის
1----- ყიდვა-
გაყიდვის ხელშეკრულების საფუძველზე, უძრავი ქონება, მდებარე: გ---
----- მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №81.08.00.2--,

ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო, დაუზუსტებული ფართობი: 0,20 ჰა, 2001 წლის 04 იანვრიდან საკუთრების უფლებით აღირიცხა ს-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 1----- ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება(ს.ფ. 25-25)

- 1----- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა №----- (ს.ფ. 71)

- გარდაბნის რაიონის გამგეობის 1----- დადგენილება №----- (ს.ფ. 74)

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 04/01/2001(ს.ფ. 57-58)

3.1.3. დიდი ლილოს სადაბო საკრებულოს 2----- აქტით დგინდება, რომ ს-----მა მოითხოვა მის საკუთრებაში არსებული მიწის ფართობის გადაყვანა სასოფლო-სამეურნეო მიწის კატეგორიაში. კომისიამ ადგილზე შეისწავლა და დაადგინა, რომ 2026 კვ.მეტრ მიწის ნაკვეთზე შენობას უკავია 244კვ.მეტრი, დარჩენილი 1782კვ.მეტრი ფართობი გამოყენებული აქვს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით, კერძოდ დარგული აქვს კურკოვანი და თესლოვანი ხეხილი, ხოლო რიგთა შორის გამოყენებული აქვს ბოსტნეული კულტურების მოსაყვანად.

გარდაბნის რაიონის გამგეობის 2----- ოქმი №----- --ის თანახმად, დაკმაყოფილდა დიდი ლილოს საკრებულოს გამგეობის მ/წლის 04აპრილის №40 მიმართვით დასმული საკითხი და სოფ. დიდ ლილოში მცხოვრებ მოქ. ს-----ის საკუთრებაში არსებული 2026 კვ.მეტრი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობიდან 1782კვ.მეტრი გადაყვანილი იქნა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობში, ხოლო ყოფილი სასადილოს შენობის მიერ დაკავებული 244კვ.მეტრი დარჩა, როგორც არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა. შესაბამისად, უძრავი ქონება, მდებარე: გ----- მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №81.08.00.2--, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო, დაუზუსტებული ფართობი: 244 კვ.მეტრი, ხოლო უძრავი ქონება, მდებარე: გ----- მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №81.08.04.2--, ნაკვეთის ფუნქცია: სასოფლო-სამეურნეო, დაუზუსტებული ფართობი: 1782კვ.მეტრი, 2007წლის 24იანვრიდან საკუთრების უფლებით აღირიცხა ს-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- დიდი ლილოს სადაბო საკრებულოს 2----- აქტი(ს.ფ.

82)

- გარდაბნის რაიონის გამგეობის 2-----
ოქმი №----- (ს.ფ. 80)

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი:
24/01/2007 (ს.ფ. 27-28)

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი:
24/01/2007 (ს.ფ. 85-86)

3.1.4. საქმეში წარმოდგენილი 2----- სამკვიდრო მოწმობით დასტურდება, რომ ს-----ი გარდაიცვალა 2011 წლის 27 მაისს, ხოლო ნ-----ი წარმოადგენს აწ. გარდაცვლილი ს-----ის შვილს და მის კანონისმიერ მემკვიდრეს ძმასთან, მ----- ერთად, რომელთაც სამკვიდრო ქონება მიიღეს სრულად, მასში შემავალი აქტივებითა და პასივებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2----- სამკვიდრო მოწმობა (ს.ფ. 29-32)

3.1.5. 2019 წლის 20 თებერვალს, ნ-----ის წარმომადგენელმა თ-----მა №----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: თბილისი, ს-----, ფართი 322 კვ.მეტრი.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2019 წლის 26 თებერვლის №-----03 გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ №81.08.04.2-- საკადასტრო კოდი წარმოადგენს №81.08.00.2-- კოდის დანაყოფს. №81.08.00.2-- კოდი დაიყო №81.08.04.2-- და №81.08.04.2-- საკადასტრო კოდეზად, რომელთაგან ერთზე რეგისტრირებულია 1782 კვ.მეტრი, ხოლო №81.08.04.2--ზე 244 კვ.მეტრი, რაც ჯამში შეადგენს 2026 კვ.მეტრს, რაზეც თავდაპირველად გაცემული იქნა საკუთრების მოწმობა. შესაბამისად, დაინტერესებული პირის მიერ წარსადგენი იყო კორექტირებული აზომვითი ნახაზი 244 კვ.მეტრის ოდენობით ან ფართის გაზრდის დამადასტურებელი დოკუმენტი ასეთის არსებობის შემთხვევაში, ან ზედმეტ ფართზე ცალკე სარეგისტრაციო განაცხადზე წარდგენილი აზომვითი ნახაზი შესაძლოა გადაგზავნილიყო აღიარების კომისიაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ნ-----ის წარმომადგენლის თ-----ს 2019 წლის

20 თებერვლის №----- სარეგისტრაციო განცხადება(ს.ფ. 92-93)

- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2019 წლის 26 თებერვლის №-----03 გადაწყვეტილება(ს.ფ. 18)

**3.1.6. 2019 წლის 04 მარტს, ნ-----ის წარმომადგენელმა თ-----
-----მა №102582/17 ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2-----
---- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და მოთხოვნის დაკმაყოფილება.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ნ-----ის წარმომადგენლის თ-----ს 2019 წლის 04 მარტის №102582/17 ადმინისტრაციული საჩივარი(ს.ფ. 113-115)

**3.1.7. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2----- №-----
0- 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 მიღებული იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2----- №-----0- გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ“ (ს.ფ. 19)

**3.1.8. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2----- გადაწყვეტილებით, ნ-----
-----ის წარმომადგენელს თ-----ს უარი ეთქვა 2019 წლის 04 მარტის №102582/17 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2----- გადაწყვეტილება „ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ“(ს.ფ.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. აღნიშნული ნორმის შინაარსი გულისხმობს იმას, რომ მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ განკარგონ ფაქტიური გარემოებების დადგენის საპროცესო საშუალებები, აგრეთვე, მხარეთა უფლებას, მიუთითონ ფაქტებზე თავიანთი მოთხოვნების დასაბუთებლად და წარმოადგინონ მტკიცებულებები ამ ფაქტების დადასტურება-დამტკიცებისათვის. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ერთ-ერთი მხარის ახსნა-განმარტება თუ მას არ ეთანხმება მოწინააღმდეგე მხარე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობისა თუ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ მტკიცებულებად, თუ იგი დასტურდება საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხარის მიერ მიცემული ნებისმიერი ახსნა-განმარტება სადავო ურთიერთობის ან საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ უტყუარ მტკიცებულებად უნდა ჩაითვალოს, რაც ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 10--ე მუხლით დადგენილ პრინციპებს. მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხე მხარე იმ გარემოებას, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნათა დაცვით, ასაბუთებს სასამართლოსათვის მიცემული ახსნა-განმარტებით, რაც სხდომაზე მონაწილე მხარეთა განმარტებებითა და საქმეში

არსებული სხვა მტკიცებულებების ერთობლიობაში შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე ვერ იქნება გაზიარებული.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ არსებობს ნ-----ის მიერ აღძრული სასარჩელო მოთხოვნის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი, კერძოდ- სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2----- გადაწყვეტილება და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის, გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ნ-----ის მიერ წარდგენილ განცხადებასთან მიმართებაში(ქ.თბილისი, სო-----დებარე 322კვ.მეტრი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე რეგისტრაციასთან დაკავშირებით), გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში. ხოლო საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2----- №-----0- გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ“ და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2----- გადაწყვეტილება „ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ“,- ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანება, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის

შესახებ” საქართველოს კანონი, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. 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“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური 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 შედეგები.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული-საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2019 წლის 26 თებერვლის №-----03 გადაწყვეტილება, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2----- №-----0- გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ“და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2----- გადაწყვეტილება „ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ“, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის თანახმად წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს და დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს გასაჩივრებული აქტების შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილ აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, საქართველოს კონსტიტუციასა და სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

6.2. სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრების

წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივი საფუძვლები და რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს უფლება-მოვალეობები განისაზღვრება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით. მითითებული საკანონმდებლო აქტის 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 ვალდებულებების 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 მარეგისტრირებული ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2019 წლის 20 თებერვალს, ნ-----ის წარმომადგენელმა თ-----მა №----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ.თბილისი, ს-----, ფართი 322კვ.მეტრი და სწორედ აღნიშნული განცხადების საფუძველზე იქნა დაწყებული მარეგისტრირებელ ორგანოში სარეგისტრაციო წარმოება.

6.3. „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.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21.1 მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებული 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, ან/და 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 მართლობიერი მფლობელის იდენტიფიკაციის საშუალებას;

დ) სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინსტრუქციით 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;

ი) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2-----
----- გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ №81.08.04.2-- საკადასტრო კოდი წარმოადგენს №81.08.00.2-- კოდის დანაყოფს. №81.08.00.2-- კოდი დაიყო №81.08.04.2-- და №81.08.04.2-- საკადასტრო კოდეზად, რომელთაგან ერთზე რეგისტრირებულია 1782 კვ.მეტრი, ხოლო №81.08.04.2---ზე 244კვ.მეტრი, რაც ჯამში შეადგენს 2026 კვ.მეტრს, რაზეც თავდაპირველად გაცემული იქნა საკუთრების მოწმობა. შესაბამისად, დაინტერესებული პირის მიერ წარსადგენი იყო კორექტირებული აზომვითი ნახაზი 244 კვ.მეტრის ოდენობით ან ფართის გაზრდის დამადასტურებელი დოკუმენტი ასეთის არსებობის შემთხვევაში, ან ზედმეტ ფართზე ცალკე სარეგისტრაციო განაცხადზე წარდგენილი აზომვითი ნახაზი შესაძლოა გადაგზავნილიყო აღიარების კომისიაში.

დადგენილია ასევე, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2----- №-----0- გადაწყვეტილებით, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

6.4. სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების განსაზღვრისათვის იგი არა მხოლოდ ფორმალური გამართულობის, არამედ მისი შინაარსობრივი, არსებითი მხრივაც უნდა იქნას შემოწმებული და შეფასება უნდა მიეცეს იმ გარემოებას, რომ იმ ვითარებაში მაშინ, როდესაც დაინტერესებული პირის(ნ-----ი) მიერ წარდგენილი იქნა მის ხელთ არსებული დოკუმენტაცია,- დამატებით დაინტერესებული პირისათვის იმაზე მითითება, რომ წარსადგენი იყო კორექტირებული აზომვითი ნახაზი 244 კვ.მეტრის ოდენობით ან ფართის გაზრდის დამადასტურებელი დოკუმენტი ასეთის არსებობის შემთხვევაში, რაც ფაქტობრივად შეუძლებელია,- რამდენად შესაბამისობაშია კანონმდებლობის მოთხოვნებთან.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლით განსაზღვრულია ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევის ვალდებულება, კერძოდ- ადმინისტრაციული

ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციულ წარმოებაში 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.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლოს მოსაზრებით საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის საფუძველზე, 2019 წლის 26 თებერვალს გადაწყვეტილება მიღებული იქნა ისე, რომ არ იქნა გამოკვლეული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, კერძოდ:

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.

სასამართლო ასევე მოიხმობს „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.

დასახელებული კანონის მე-12 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საჯარო რეესტრში შენობა-ნაგებობაზე რეგისტრირებული საკუთრების უფლება ვრცელდება ამ შენობა-ნაგებობის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობზე. რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილება რეგისტრირდება მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, ხოლო ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, თუ მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობი სარეგისტრაციო დოკუმენტში მითითებულ

ფართობს 10 პროცენტზე მეტით აღემატება, შენობა-ნაგებობის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მთელ ფართობზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია დასაშვებია, თუ ზედმეტად დაკავებულ ფართობზე წარდგენილია საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

სასამართლო დამატებით მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის ბრძანების მე-14 მუხლის მე-4 პუნქტზე, რომლის თანახმადაც, თუ საკადასტრო აღწერის შედეგებით მიწის ნაკვეთის ფართობი, კონფიგურაციის მიუხედავად, სარეგისტრაციო დოკუმენტში მითითებულ ფართობზე, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულ ან ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათში დაფიქსირებულ დაუზუსტებელ ფართობზე მეტია (5 ჰა-მდე ან 50000 კვ.მ-მდე არა უმეტეს 1 პროცენტისა, ხოლო 5 ჰა-ზე ან 50000 კვ.მ-ზე ზევით - არა უმეტეს 0.5პროცენტისა) ან ნაკლებია, რეგისტრაცია წარმოებს ბოლო საკადასტრო აღწერის შედეგად დადგენილი ფართობის შესაბამისად.

მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მიუთითა მხოლოდ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის ბრძანების მე-14 მუხლის მე-4 პუნქტზე, თუმცა მას შეფასება არ მიუცია იმ გარემოებისათვის, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოში დაინტერესებული პირის(ნ-----ი) მიერ წარდგენილი იქნა 1----- აქტი, საიდანაც ირკვევა, რომ სახელმწიფო ქონების იჯარით გამოსყიდვის უფლებით გაცემის შესახებ განცხადებების განმხილველმა კომისიამ შეადგინა აქტი მასზედ, რომ მათ მიერ შემოწმებულ იქნა ლ----- შენობის ფიზიკური მდგომარეობა და დადგინდა, რომ ყოფილი სასადილოს შენობა ექსპლუატაციაშია 1957 წლიდან. მისი შიდა ფართია 244კვ.მეტრი; სარეგისტრაციო სამსახურმა არ გამოიკვლია და შეფასების გარეშე დატოვა ასევე 1----- ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება, რომლითაც დგინდება, რომ 1----- ჩატარებული აუქციონის გამარჯვებულს - ს-----ს საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს გარდაბნის სახელმწიფო ქონების მართვის განყოფილების წარმომადგენლის - სამმართველოს უფროსის მიერ საკუთრებაში გადაეცა ლ----- შენობა(იჯარა-გამოსყიდვის უფლებით), რომლის ფართი შეადგენდა 244კვ.მეტრს. აღნიშნული ქონება მყიდველს გადაეცა 1997 წლის 02 ივნისის №19 მიღება-ჩაბარების აქტით. სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს ასევე შენობა-ნაგებობის ტექნიკურ პასპორტზე, რომლის თანახმადაც შენობა-ნაგებობის სასარგებლო(შიდა) ფართი შეადგენს 244 კვ.მეტრს, ხოლო შენობა-ნაგებობის განაშენიანების ფართი შეადგენს 320 კვ.მეტრს. მიუხედავად ამისა,

ადმინისტრაციულმა ორგანომ სადავო- 2019 წლის 26 თებერვლის №-----03 გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს დაავალა წარედგინა კორექტირებული აზომვითი ნახაზი 244 კვ.მეტრის ოდენობით ან ფართის გაზრდის დამადასტურებელი დოკუმენტი ასეთის არსებობის შემთხვევაში, ან ზედმეტ ფართზე ცალკე სარეგისტრაციო განაცხადზე წარდგენილი აზომვითი ნახაზი შესაძლოა გადაგზავნილიყო აღიარების კომისიაში, თუმცა დაუსაბუთებელია თუ როგორ უნდა მომხდარიყო ნ-----ის მიერ მითითებული დოკუმენტების წარდგენა მაშინ, როდესაც დაინტერესებული პირის მიერ უკვე იყო წარდგენილი მის ხელთ არსებული ყველა დოკუმენტი, თუმცა სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ აღნიშნული დოკუმენტები შეფასების საგანი საერთოდ არ ყოფილა. ის გარემოება, რომ ნ-----მა ვერ შეძლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით მოთხოვნილი დოკუმენტების წარდგენა, არ ნიშნავს იმას, რომ მას უნდა შეეზღუდოს უფლება საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის, ვინაიდან საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით ცალსახად დასტურდება, რომ 244 კვ.მეტრი არის მხოლოდ შენობა-ნაგებობის შიდა ფართი, ხოლო მთლიანი ფართი შეადგენს უფრო მეტს, კერძოდ- 320 კვ.მეტრს. დასახელებული ფაქტობრივი გარემოებები საბოლოო ჯამში მიუთითებს იმაზე, რომ სადავო აქტის მიღებისას საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ არ განხორციელებულა ადმინისტრაციული აქტის საფუძვლად არსებული გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევა და შეფასება, რაც იმას ნიშნავს, რომ მხოლოდ და მხოლოდ ფორმალური საფუძვლებით უთხრა უარი განმცხადებელს რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციაზე. ასეთი მიდგომით შესაძლოა დადგეს ისეთი შედეგი, როდესაც ერთი მხრივ ფორმალურად არსებობს ნ-----ის საკუთრების უფლება, ხოლო მეორე მხრივ კი იგი ვერ ახერხებს აღნიშნული უფლების სამართლებრივ ჩარჩოში მოქცევას, რაც იმ ხარისხით ზღუდავს საკუთრების უფლებას, რომ შინაარსს უკარგავს მას. დასახელებული გარემოება კი საბოლოო ჯამში ხელყოფს მოსარჩელის კანონიერ ინტერესს საკუთრებასთან დაკავშირებით, რაც განმტკიცებულია საქართველოს კონსტიტუციითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლით.

6.5. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილით, 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 მე-4 პუნქტის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაწყვეტის გარეშე ბათილად ცნოს აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებების გამოკვლევის და შეფასების საფუძველზე გამოსცეს ახალი აქტი.

ამდენად, ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2----- გადაწყვეტილება და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის, გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ნ-----ის მიერ წარდგენილ განცხადებასთან მიმართებაში(ქ.თბილისი, სო-----დებარე 322კვ.მეტრი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე რეგისტრაციასთან დაკავშირებით), გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში, რადგან ამ აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი. ამავე დროს საკითხის ხელახლა განხილვისას ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა იხელმძღვანელოს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით და გადაწყვეტილება მიიღოს იმგვარად, რომ არ შეილახოს პირის კანონით გარანტირებული უფლებები. ამავე დროს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას ადმინისტრაციულმა ორგანომ ასევე უნდა გაითვალისწინოს ის გარემოებაც, რომ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე არ იკვეთება არც საჯარო(სადავო მიწის ნაკვეთი არ მდებარეობს სახელმწიფოსათვის სტრატეგიულად მნიშვნელოვან ტერიტორიაზე) და არც კერძო პირთა ინტერესების არსებობა.

6.6. მოსარჩელე მხარის ერთ-ერთ მოთხოვნას წარმოადგენს „სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2----- №-----0- გადაწყვეტილების და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----
გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რომლითაც ნ-----ის
წარმომადგენლის თ-----ს ადმინისტრაციული საჩივარი არ
დაკმაყოფილდა. სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელი
საფუძვლიანია, რამეთუ მოცემულ შემთხვევაში დადგენილი იქნა, რომ
საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული
რეგისტრაციის სამსახურის 2----- გადაწყვეტილება,
როგორც ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, კანონის
მოთხოვნათა დარღვევით არის მიღებული და იგი მოსარჩელის კანონიერ
ინტერესებს საკუთრებასთან დაკავშირებით პირდაპირ და უშუალო ზიანს
აყენებს, აღნიშნული გარემოება კი თავის მხრივ გასაჩივრებული აქტების
ბათილად ცნობის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს, - შესაბამისად
ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი როგორც „სარეგისტრაციო წარმოების
შეწყვეტის შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის
ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2----- №-----0-
გადაწყვეტილება, ასევე საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო
რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2----- გადაწყვეტილება
„ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ“, 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. აღნიშნულის
გათვალისწინებით, 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. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2
ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი,

ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.1 მუხლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს-სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

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 საქმეში წარმოდგენილი სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ქვითრით დასტურდება, რომ მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 100(ასი) ლარის ოდენობით. ამასთან, სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. ამდენად, მოპასუხეებს- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს, მოსარჩელე- ნ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ 100(ასი) ლარის გადახდა, ამ უკანასკნელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

მოცემულ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, 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 და 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ნ-----ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს.

2. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2----- №-----0- გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ“.
3. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2----- გადაწყვეტილება „ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ“.
4. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2----- გადაწყვეტილება.
5. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის, გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ნ-----ის მიერ წარდგენილ განცხადებასთან მიმართებაში(ქ.თბილისი, სო-----დებარე 322კვ.მეტრი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის რეგისტრაციასთან დაკავშირებით), გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში.
6. მოპასუხეებს- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს, მოსარჩელე- ნ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროთ 100(ასი) ლარის გადახდა, ამ უკანასკნელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ.
7. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში(მდებარე: ქ.თბილისი, გრიგოლ რობაქიძის გამზირი №7ა), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან 14(თოთხმეტი) დღის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის(მდებარე: ქ.თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ. №6) მეშვეობით.

მოსამართლე

ეკატერინე ჟინჭველაშვილი