



საქმე №3/3075-18

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

08 მაისი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე ხატია არდაზიშვილი
სხდომის მდივანი ეკა დარჩიაშვილი

მოსარჩელე - ჰ-----, მ-----ი

წარმომადგენელი - მ-----ი

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი - თ-----ი

მესამე პირი - ე-----ი

წარმომადგენელი - პ-----ე

დავის საგანი - ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის
ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 19 აპრილის N1----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ თბილისის

სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 07 აგვისტოს N8-----07 და 2012 წლის 14 აგვისტოს N8-----03 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის თაობაზე.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და წარმოდგენილ წერილობით შესაგებელში მიუთითა, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

3. მესამე პირების პოზიცია

3.1. მესამე პირის - ე-----ის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და წარმოდგენილ წერილობით შესაგებელში მიუთითა, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით, არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

4. ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. 1999 წლის 29 მარტის №---- პრივატიზაციის ხელშეკრულების თანახმად, თ-----ში, ბ-----ვ.მ (ოროთახიანი), ს-----
-----ვ.მ საკუთრებაში გადაეცათ მ-----ს და დ-----
-----ს.

ბინის/არასაცხოვრებელი ფართის სააღრიცხვო ბარათის მიხედვით, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის პირველადი რეგისტრაცია მოხდა 2003 წლის 30 ივლისს, პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე (გაფორმებული 1999 წლის 29 მარტს, დამოწმებული ნოტარიუს ლ. გ-----ს მიერ, რეესტრი №---) და ქ. თბილისში, თ-----ში მდებარე ნ----- ბინაზე დარეგისტრირდა მ-----ისა და დ-----ის თანასაკუთრება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 1999 წლის 29 მარტის პრივატიზაციის ხელშეკრულება - ტ.1, ს/ფ 38-39
- ორდერი - ტ.1, ს.ფ. 37
- სააღრიცხვო ბარათი - ტ.2, ს/ფ 19-20

4.1.2. თბილისის კრწანისი-მთაწმინდის რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 18 სექტემბრის განჩინებით (საქმე N7---) პ. ს-----ს მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად ყადაღა დაედო თბილისში, თ-----ს.

თბილისის კრწანისი-მთაწმინდის რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 05 ნოემბრის გადაწყვეტილებით პ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, თბილისის მერიას დაევალა თბილისში, თ-----ში მ-----ე მდებარე, დაახლოებით 9-----ოს, ღირებულებით 17 100 ლარი, პ-----ისთვის გადაცემა. თბილისის მერიის სათანადო სამსახურს დაევალა პ-----ის მიერ ბინის ღირებულების 40%-ის გადახდისთანავე ხელშეკრულების გაფორმება თბილისში, თ-----ში, მ-----ე, 9-----ოს, საცხოვრებლად გადაცემის თაობაზე. ბინის ღირებულების დარჩენილი 70 % დაფარვა უნდა მომხდარიყო თბილისის მერიის მიერ დადგენილი გადახდის წესისა და პირობების მიხედვით 2003 წლის ბოლომდე.

თბილისის კრწანისი-მთაწმინდის რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 09 ივნისის განჩინებით გასწორდა თბილისის კრწანისი-მთაწმინდის რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 05 ნოემბრის №2----- გადაწყვეტილებაში დაშვებული უსწორობა და გადაწყვეტილების მე-3 პუნქტი ჩამოყალიბდა შემდეგი სახით: თბილისის მერიის სათანადო სამსახურს დაევალა პ-----ის მიერ ბინის ღირებულების 40%-ის გადახდისთანავე ხელშეკრულების გაფორმება თბილისში, თ-----ში სადარბაზო, მ-----ე, 9-----ოს, საცხოვრებლად გადაცემის თაობაზე. ბინის ღირებულების დარჩენილი 60% დაფარვა უნდა მომხდარიყო თბილისის მერიის მიერ დადგენილი გადახდის წესისა და პირობების მიხედვით 2003 წლის ბოლომდე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- თბილისის კრწანისი-მთაწმინდის რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 18 სექტემბრის განჩინება (საქმე N7---) - ტ.2, ს/ფ 398
- თბილისის კრწანისი-მთაწმინდის რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 5 ნოემბრის №2----- გადაწყვეტილება - ტ. 2, ს/ფ. 412-414
- თბილისის კრწანისი-მთაწმინდის რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 9 ივნისის განჩინება - ტ. 2, ს/ფ. 415

4.1.3. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს თბილისის სააღსრულებო

ბიუროს 2004 წლის 27 მარტის №0--- წერილის მიხედვით, ქ. თბილისში, თ-----
 -----ში მდებარე №-----ა აღწერილია შემდეგნაირად: „ა-----“

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

4.1.4. 2008 წლის 28 თებერვლის №0----- განკარგულების მიხედვით, მ-----
-----ისა და დ-----ის სახელზე რიცხვული, იპოთეკით დატვირთული
უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, თ-----,-----
მესაკუთრე 2008 წლის 21 თებერვალს პირველ იძულებით საჯარო აუქციონზე
გახდა ა-----ი.

ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი 2008 წლის 04 მარტი) დგინდება რომ, უძრავ ნივთზე, მდებარე, ქ. თბილისი, მ-----
----- 64.00 კვ.მ. დარეგისტრირდა ა-----ის საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

4.1.5. 2008 წლის 07 მარტს მ-----მა №8----- სარეგისტრაციო

განცხადებით მიმართა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს, მოითხოვა თ-----
-----ში მდებარე №-----ის მონაცემების დაზუსტება და წარადგინა
93.13 კვ.მ ბინის შიდა აზომვითი ნახაზი.

2008 წლის 13 მარტს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო
სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ №8-----03
გადაწყვეტილება, ვინაიდან უძრავი ნივთი აღარ წარმოადგენდა
დაინტერესებული პირის - მ-----ის საკუთრებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:
- სარეგისტრაციო წარმოების მასალები - ტ.2, ს/ფ 387-396

4.1.6. სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2012 წლის 04 იანვრის A-----
განკარგულებით, მოვალე ა-----ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი
ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, თ-----საკადასტრო
კოდი: 0-----, შემძენი 2011 წლის 30 დეკემბერს გამართულ
იძულებით აუქციონზე გახდა შპს „პ-----ი“.

ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი 2012 წლის 26 იანვარი)
დგინდება, რომ უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. თბილისი, მ-----
--- 64.00 კვ.მ. რეგისტრირებული იქნა შპს „პ-----ის“ საკუთრების
უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:
- სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2012 წლის 04 იანვრის A-----
განკარგულება - ტ.1, 30
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან - ტ. 1, ს/ფ 34

4.1.7. 2012 წლის 17 მაისს შპს „პ-----სა“ და მოსარჩელეებს: პ-----
-----სა და მ-----ის შორის დადებული ნასყიდობის
ხელშეკრულების თანახმად, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა ქ. თბილისში,
თ-----ში მდებარე ბ-----, საერთო ფართობი: 64 კვ.მ.

ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი 2012 წლის 05 ივნისი)
დგინდება, რომ ქ. თბილისში, თ-----ში მდებარე №-----აზე პ-----
-----ისა და მ-----ის საკუთრების უფლება
დარეგისტრირდა რეგისტრაციის შესახებ თბილისის სარეგისტრაციო
სამსახურის 2012 წლის 05 ივნისის №8-----07 გადაწყვეტილებით. უფლების

დამადასტურებელი დოკუმენტია უძრავი ქონების შეძენის შესახებ ხელშეკრულება (გაფორმების თარიღი: 17.05.2012 წ., დამოწმებული საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება - ტ.1, ს/ფ 23-28
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან - ტ.1, ს.ფ 29

4.1.8. 2012 წლის 03 აგვისტოს №8-----მა განცხადებით მიმართა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი: 0-----) რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. მიმდინარე სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში, დაინტერესებულმა პირმა წარადგინა შიდა აზომვითი ნახაზი და სართულებრივი გეგმა სარეგისტრაციო ფართის მითითებით.

ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი 2012 წლის 07 აგვისტო) დგინდება, რომ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ 2012 წლის 7 აგვისტოს №8-----07 გადაწყვეტილებით, უძრავი ნივთის მონაცემები დაზუსტდა შემდეგნაირად: ქ. თბილისი, თ-----ი, ბ-----, ფართობი: 85.85 კვ.მ.

ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი 2012 წლის 14 აგვისტო) დგინდება, რომ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ 2012 წლის 14 აგვისტოს №8-----03 გადაწყვეტილებით, შესწორდა ტექნიკური ხარვეზი და №8----- განცხადებასთან დაკავშირებით მიმდინარე სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში წარდგენილი შიდა აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, მ-----ი. ამდენად უძრავი ქონების მისამართი მიეთითა შემდეგნაირად: ქ. თბილისი, თ-----ლი, ბ-----, ფართობი: 85.85 კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2012 წლის 3 აგვისტოს №8-----ის განცხადება - ტ.1, ს/ფ 40-43
- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან - ტ.1, ს/ფ 44-45

4.1.9. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთ კოლეგიის 2013 წლის 26 აპრილის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების

მიხედვით (საქმე N3---13) თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიამ 2010 წლის 14 იანვარს კრედიტორ ე-----ის სასარგებლოდ თბილისის კრწანისი-მთაწმინდის რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 05 ნოემბრის გადაწყვეტილებაზე და 2003 წლის 09 ივნისის განჩინებაზე გასცა სააღსრულებო ფურცელი, რომლის თანახმად, გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის თარიღია - 2009 წლის 29 აპრილი, ხოლო განჩინების - 2009 წლის 10 დეკემბერი.

ნოტარიუს ლ-----ს მიერ გაცემული სამკვიდრო მოწმობის შესაბამისად, ე-----ი არის პ-----ის მემკვიდრე პირველი რიგის მემკვიდრეთა წრიდან. მან, როგორც კანონისმიერმა მემკვიდრემ პირველი რიგის მემკვიდრეთა წრიდან, საკუთრებაში მიიღო სამკვიდრო ქონება.

2010 წლის 18 თებერვალს ე-----მა განცხადებით მიმართა თბილისის მერიას, წარადგინა სააღსრულებო ფურცელი და მოითხოვა თბილისის კრწანისი-მთაწმინდის რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 5 ნოემბრის გადაწყვეტილების აღსრულება. ასევე თანხის გადახდის მიზნით შესაბამისი ანგარიშის რეკვიზიტების მითითება.

ქალაქ თბილისის მერმა, ე-----ის განცხადებისა და წარდგენილი სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქ. თბილისში, თ-----ში მდებარე №-----ოს ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში გადაცემის თხოვნით მიმართ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრს.

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის მოადგილის 2011 წლის 2 მაისის ბრძანებით ქ. თბილისში, თ-----ში მდებარე №-----ო საერთო ფართობით - 87, 12 კვ.მ. და მასზე წილობრივად დამაგრებული მიწის ნაკვეთი (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 0-----), როგორც დამატებითი ქონება, გადაეცა საკუთრებაში ქალაქ თბილისის თვითმმართველ ერთეულს.

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის მოადგილის 2011 წლის 02 მაისის №1----- ბრძანების საფუძველზე, ქ. თბილისში, თ-----ში მდებარე №-----ოზე, ფართობით 87,12 კვ.მ. (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: №0-----) დარეგისტრირდა ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლება.

2012 წლის 02 ოქტომბერს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს აღმასრულებელმა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის მიერ 2010 წლის 14 იანვარს გაცემული №2-----02 სააღსრულებო ფურცლის აღსრულების და რეესტრის ჩანაწერებში შესაბამისი ცვლილებების შეტანის მოთხოვნით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 19 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით თბილისის სააღსრულებო ბიუროს განცხადებაზე შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და დაინტერესებულ პირს დაევალა ფართის საცხოვრებლად გადაცემის შესახებ უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ხელშეკრულებისა და ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილი 95 კვ.მ. ფართის და რეგისტრირებული 87.12 კვ.მ ფართის ერთიდაიგივეობის შესახებ მტკიცებულების წარდგენა.

2012 წლის 19 ოქტომბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი იქნა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილია საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ბინაზე/ერთეულზე. უძრავი ნივთის მისამართი: თ-----
----- კვ.მ.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 28 ნოემბრის №8-----
----15 გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა ე-----ის საკუთრების უფლება ქ. თბილისში, თ-----ში მდებარე, ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ №-----ოზე (87.12 კვ.მ).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 26 აპრილის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება (საქმე N3---
-13) - ტ.2, ს/ფ 192-204
- განცხადება თანდართული მასალებით - ტ.2, ს/ფ 245-262
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 28 ნოემბრის №8-----
-----15 გადაწყვეტილება - ტ.2, ს/ფ 263

4.1.10. სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული

ბიუროს №5----- დასკვნის მიხედვით, ინდ. მეწარმე ზ-----ას მიერ 2016 წლის 12 იანვარს და შპს „ა-----ის“ მიერ 2008 წლის 25 თებერვალს შესრულებულ შიდა აზომვით ნახაზებზე ასახული ფართობის მონაცემები, კერძოდ, ფართობის კონფიგურაცია, შიდა გაბარიტული ზომები და გეგმარება შეესაბამება ერთმანეთს, ხოლო მათი მონაცემები არ შეესაბამება №8----- სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში ჰ-----ის მიერ წარდგენილ შიდა აზომვით ნახაზზე ასახული უძრავი ნივთის მონაცემებს.

ამდენად, დგინდება, რომ №8----- განცხადებაზე მ-----ის მიერ წარდგენილ №-----ისა და №8----- სარეგისტრაციო განცხადების ფარგლებში ჰ-----ის მიერ წარდგენილ იმავე ბინის ამსახველ შიდა აზომვით ნახაზებზე ორი სხვადასხვა უძრავი ნივთია ასახული, კერძოდ, განსხვავდება ფართობის კონფიგურაცია, შიდა ზომები და გეგმარება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ექსპერტიზის დასკვნა - ტ.3, ს/ფ 286-291

4.1.11. 2016 წლის 08 თებერვალს თ-----მა №8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ქ. თბილისში, თ-----ში, პირველ სადარბაზოში მდებარე 92.87 კვ.მ სხვენზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. დაინტერესებულმა პირმა №8----- განცხადებას დაურთო სარეგისტრაციო ფართობის შიდა აზომვითი ნახაზი (მომზადებულია ინდ. მეწარმე ზ-----ას მიერ, თარიღი: 12.01.2016 წ.) და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმი.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2016 წლის 12 თებერვალს მიიღო №8-----03 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და დაინტერესებულ პირს განუმარტა, რომ წარდგენილი დოკუმენტაციით და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემებით ვერ ხერხდებოდა უკვე რეგისტრირებული და სარეგისტრაციო ფართობის იდენტიფიკაცია და იმ ფაქტის დადგენა, სარეგისტრაციო ფართი შედიოდა თუ არა საჯარო რეესტრში უკვე რეგისტრირებულ ფართებში. ამავე გადაწყვეტილებით, დაინტერესებულ პირს მოეთხოვა დამატებით წარედგინა სართულგებრივი გეგმა ფართის მონიშვნით და სხვენის სართულზე რეგისტრირებული ყველა მესაკუთრის თანხმობის წარდგენა, სართულგებრივ გეგმაზე ფართის მონიშვნასთან დაკავშირებით.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 14 მარტის №8-----

04 გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-სარეგისტრაციო განცხადება თანდართული მასალებით - ტ.3, ს/ფ 281-282

-სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 12 თებერვლის №8-----
-----03 გადაწყვეტილება - ტ.3, ს/ფ 283-284

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 19 აპრილის N1-----
გადაწყვეტილება - ტ.1, ს/ფ 461-472

4.1.12. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „თ-----“-ის 2017 წლის 18 ოქტომბრის №29 კრების ოქმის მიხედვით, ქ. თბილისში, თ-----
ში, მე-2 სადარბაზოში მდებარეობს ს----- (მესაკუთრე: ე-----ი;
საკადასტრო კოდი: 0-----). აღნიშნული კრების ოქმის შესაბამისად,
ამხანაგობის კრებას ესწრებოდა ამხანაგობის წევრთა 2/3.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „თ-----“-ის 2017 წლის 18 ოქტომბრის №29 კრების ოქმი - ტ. 3, ს/ფ 32-38

4.1.13. საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის მიზნით, 2018 წლის 14 მარტს ჩატარდა ქ. თბილისში, თ-----
-----ში მდებარე №-----ის (საკადასტრო კოდი 0-----) ადგილზე
დათვალიერება. ადგილზე დათვალიერების ოქმის მიხედვით, ადგილზე
დათვალიერებაზე გამოცხადნენ მ-----ი, მ-----ი, ე-----
-----ი, ე-----ის წარმომადგენელი თ-----ი, სსიპ
აღსრულების ეროვნული ბიუროს წარმომადგენელი რ-----ი, გ-----
-----ი (მ-----ის ძმა) და ლ-----ი.

თავდაპირველად დათვალიერდა მე-2 სადარბაზოს მ-----ე მდებარე
ფართი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გეოდეზიისა და
გეოინფორმაციის დეპარტამენტის წარმომადგენლების მიერ მოხდა აღნიშნულ
ფართში მდებარე ა-----

-----3.

გ-----ის განმარტებით, პირველ სადარბაზოში მ-----ე მდებარე ფართში მისი ოჯახის წევრები დღესაც ცხოვრობენ, თუმცა აღნიშნული ბინა დარეგისტრირებული არ არის. მისივე მითითებით, ბინის აშენების დღიდან მისი ოჯახი ფლობდა ორივე ბინას. პირველ სადარბაზოში მათ მფლობელობაშია ბ-----, ხოლო №-----ა მდებარეობს მე-2 სადარბაზოში და რეგისტრირებული იყო მ-----ის და დ-----ის სახელზე. გ-----მა უარი განაცხადა პირველი სადარბაზოს მ-----ე მდებარე ბინის დათვალიერებაზე. შესაბამისად, გეოდეზიისა და გეოინფორმაციის დეპარტამენტის წარმომადგენლების მიერ ვერ განხორციელდა აღნიშნული უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერება და 2004 წლის 14 მაისს შედგენილი აუდიტორულ შეფასებაში ასახულ №-----ის აღწერილობასთან შედარება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გეოდეზიისა და გეოინფორმაციის დეპარტამენტის წარმომადგენლების მიერ დათვალიერდა ქ. თბილისში, თ-----ში მდებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის პირველი სადარბაზოს მე-6 სართული და დადგინდა, რომ პირველ სადარბაზოში ლ-----

-----ი.

ამდენად, 2018 წლის 14 მარტს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ჩატარებული ადგილზე დათვალიერების შედეგად დადგინდა, რომ ჰ-----ის მიერ წარდგენილ შიდა აზომვით ნახაზზე ასახულ, მეორე სადარბაზოს მ-----ე მდებარე ბ-----

-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:
- ადგილზე დათვალიერების ოქმი - ტ.1, ს/ფ 407-419

4.1.14. სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 09 თებერვლის №----წერილის მიხედვით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ უძრავი ქონების შესახებ ინფორმაცია, მისი ადგილმდებარეობის და ნახაზების შესახებ მონაცემები რეგისტრირდება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. შესაბამისად, მომართვაში მითითებული უძრავი ქონების რეალიზაცია, თბილისის სააღსრულებო ბიუროს მიერ, განხორციელდა საჯარო რეესტრიდან მიღებული ინფორმაციაზე დაყრდნობით. აღნიშნულიდან გამომდინარე, თბილისის სააღსრულებო ბიურო მოკლებული იყო

შესაძლებლობას გაეცა სხვა რაიმე სახის ინფორმაცია /დოკუმენტაცია უძრავი ნივთის იდენტიფიცირების მიზნით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 09 თებერვლის №----
წერილი - ტ.1, ს/ფ 444

4.1.15. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 ოქტომბრის N----- გადაწყვეტილებით, დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის №8-----07 (0-----) და №8-----03 (1-----) გადაწყვეტილებების კანონიერების შესწავლის მიზნით. ადმინისტრაციული წარმოების დასრულებამდე შეჩერდა 0----- საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედება. საქმეში დაინტერესებულ პირებად ჩაბმულ იქნენ: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახური, ე-----ი, ჰ-----ი, მ-----ი, ჰ-----ისა და მ-----ის წარმომადგენელი მ-----ი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 19 აპრილის N1----- გადაწყვეტილებით, ბათილად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 07 აგვისტოს №8-----07 და 2012 წლის 14 აგვისტოს №8-----03 გადაწყვეტილებები. განახლდა 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მონაცემების მოქმედება;

დაევალა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს №8----- სარეგისტრაციო წარმოების განახლება და ახალი გადაწყვეტილების მიღება, წინამდებარე გადაწყვეტილების 3.2.17 პუნქტის შესაბამისად.

ამავე გადაწყვეტილების 3.2.17. პუნქტის მიხედვით, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე დოკუმენტაციის შეჯერების შედეგად დადგინდა, რომ რეგისტრაციის შესახებ №8-----07 (0-----) გადაწყვეტილების მიღების დროს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს შესაძლებლობა ჰქონდა დაედგინა წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შეუსაბამობა სააგენტოში დაცულ ინფორმაციასთან, კერძოდ, 1) №8----- სარეგისტრაციო განცხადებას თანდართულ შიდა აზომვით ნახაზზე ასახული, ქ. თბილისში, თ-----

-----ში, მე-2 სადარბაზოს მ-----ე მდებარე და სართულებრივ გეგმაზე მონიშნული ფართები, სააღრიცხვო მასალაში დაცული ფორმა №5-6-ის მიხედვით, წარმოადგენდა ს-----ს; 2) სართულებრივ გეგმაზე მონიშნული ფართი (ოთახების ტექნიკური მახასიათებლები) არ შეესაბამებოდა პრივატიზაციის ხელშეკრულებაში აღნიშნულ ბინის აღწერილობას (ოროთახიანი, საცხოვრებელი ფართი - 39 კვ.მ, საერთო ფართი - 64 კვ.მ); 3) ქ. თბილისში, თ-----ში, მე-2 სადარბაზოს მ-----ე მდებარე 87.12 კვ.მ უძრავ ნივთზე (ს-----ზე) დგინდებოდა სახელმწიფოს უფლება (საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2011 წლის 05 იანვრის მომართვა, საკადასტრო კოდი: 0-----); 4) დგინდებოდა მ-----ის მიერ 2008 წელს №8----- განცხადებას თანდართულ №-----ის შიდა აზომვით ნახაზზე ასახული და №8----- სარეგისტრაციო განცხადების ფარგლებში ჰ-----ის მიერ წარდგენილ იმავე ბინის შიდა აზომვით ნახაზზე ასახული უძრავი ნივთების მონაცემების აშკარა შეუსაბამობა. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება მოხდა ზემოაღნიშნული საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევის გარეშე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 ოქტომბრის N----- გადაწყვეტილება - ტ.1, ს/ფ 352-354
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 19 აპრილის N1----- გადაწყვეტილება - ტ.1, ს/ფ 461-472

სამოტივაციო ნაწილი

5. 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 ჰ-----ისა და მ-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით

დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქცია.

7. სამართლებრივი შეფასება

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

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

სასამართლო, ზემოაღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 19 აპრილის N1----- გადაწყვეტილება წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის "ა" ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონისა და სხვა საკანონმდებლო თუ კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

7.2. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლი მე-6¹ პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით დააზუსტოს, შეცვალოს, ძალადაკარგულად გამოაცხადოს ან ბათილად ცნოს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული მცდარი ან ურთიერთშეუსაბამო

მონაცემები და უზრუნველყოს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა.

სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 ოქტომბრის N----- გადაწყვეტილებით, დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის №8-----07 (0-----) და №8-----03 (1-----) გადაწყვეტილებების კანონიერების შესწავლის მიზნით. ადმინისტრაციული წარმოების დასრულებამდე შეჩერდა 0----- საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედება. საქმეში დაინტერესებულ პირებად ჩაბმულ იქნენ: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახური, ე-----ი, კ-----ი, მ-----ი, კ-----ისა და მ-----ის წარმომადგენელი მ-----ი.

სასამართლო იზიარებს მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს პოზიციას იმასთან დაკავშირებით, რომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით არ არის განსაზღვრული ამავე კოდექსის 76-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულების განხორციელების ხანდაზმულობის ვადა და არც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონი და ინსტრუქცია ითვალისწინებს დათქმას სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების საკუთარი ინიციატივით გადამოწმების ვადის თაობაზე. ამდენად, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 76-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ვალდებულება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების კანონიერების შემოწმების თაობაზე უნდა განხორციელდეს კანონით დადგენილ ათწლიან ვადაში. ასევეა განმარტებული აღნიშნული საკითხი საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 04 ივლისის Nბს-5-4(კ-17) გადაწყვეტილებაში. ამდენად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო უფლებამოსილი იყო შეემოწმებინა მის მიერ გამოცემული აქტის კანონიერება და ამ მიზნით დაეწყო ადმინისტრაციული წარმოება.

7.3. "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის პირველი მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ეს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის

მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომ – სააგენტო) უფლებამოსილებებს.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების ნუმერაციისა და მისამართების 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, ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით, ამავე კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საჯარო რეესტრის წარმოებას და ინფორმაციის ხელმისაწვდომობას უზრუნველყოფს სააგენტო, რომელიც არის კანონის საფუძველზე შექმნილი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი და ამ კანონით განსაზღვრული საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილების განმახორციელებელი მარეგისტრირებელი ორგანო. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი მიუთითებს, რომ სააგენტოს ერთ-ერთ ფუნქციას წარმოადგენს რეგისტრაცია, ხოლო ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

სასამართლო ზემოაღნიშნული სამართლებრივ ნორმათა საფუძველზე განმარტავს, რომ რეგისტრაციის მოთხოვნით სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა მიმართოს დაინტერესებულმა პირმა (მესაკუთრემ) და უნდა წარადგინოს სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია.

სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ 1999 წლის 29 მარტის №----- პრივატიზაციის ხელშეკრულების თანახმად, თ-----ში, ბ-----
-----ვ.მ (ოროთახიანი), ს-----ვ.მ საკუთრებაში გადაეცათ მ-----ს და დ-----ს. ბინის/არასაცხოვრებელი ფართის სააღრიცხვო ბარათის მიხედვით, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის პირველადი რეგისტრაცია მოხდა 2003 წლის 30 ივლისს, პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე (გაფორმებული 1999 წლის 29 მარტს, დამოწმებული ნოტარიუს ლ. გ-----ს მიერ, რეესტრი №-----) და ქ. თბილისში, თ-----ში მდებარე 6----- ბინაზე დარეგისტრირდა მ-----ისა და დ-----ის თანასაკუთრება (უფლების რეგისტრაციის მონაცემები: №25539; თარიღი: 30.07.2003 წ.). ასევე დადგენილია, რომ 2008 წლის 28 თებერვლის №0----- განკარგულების მიხედვით, მ-----ისა და დ-----ის სახელზე რიცხვული, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, თ-----
-----, ბ-----, მესაკუთრე 2008 წლის 21 თებერვალს პირველ იძულებით საჯარო აუქციონზე გახდა ა-----ი. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი 2008 წლის 04 მარტი) დგინდება რომ, უძრავ ნივთზე, მდებარე, ქ. თბილისი, მ----- 64.00 კვ.მ. დარეგისტრირდა ა-----ის საკუთრების უფლება.

საქმეში წარმოდგენილი მასალებით დასტურდება, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2004 წლის 27 მარტის №0---- წერილის მიხედვით, ქ. თბილისში, თ-----ში მდებარე №-----ა აღწერილია შემდეგნაირად: „ა-----

-----ე. “2004 წლის 14 მაისს შედგენილი აუდიტორული შეფასების თანახმად, შეფასებულ იქნა მ-----ის და დ-----ის საკუთრებაში არსებული ქ. თბილისში, თ-----ში მდებარე №-----ა. აუდიტორულ დასკვნაში განმარტებულია: „ს-----“.

სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2012 წლის 04 იანვრის A----- განკარგულებით, მოვალე ა-----ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, თ-----, საკადასტრო კოდი: 0-----, შემძენი 2011 წლის 30 დეკემბერს გამართულ იძულებით აუქციონზე გახდა შპს „კ-----ი“ ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი 2012 წლის 26 იანვარი) დგინდება, რომ უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. თბილისი, მ----- 64.00 კვ.მ. რეგისტრირებული იქნა შპს „კ-----ის“ საკუთრების უფლება.

ასევე დადგენილია, რომ 2012 წლის 17 მაისს შპს „კ-----სა“ და მოსარჩელებს - კ-----სა და მ-----ის შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა ქ. თბილისში, თ-----ში მდებარე ბ-----, საერთო ფართობი: 64 კვ.მ. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი 2012 წლის 05 ივნისი) დგინდება, რომ ქ. თბილისში, თ-----ში მდებარე №-----აზე კ-----ისა და მ-----ის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა რეგისტრაციის შესახებ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 05 ივნისის №8-----07 გადაწყვეტილებით. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია უძრავი ქონების შეძენის შესახებ ხელშეკრულება. დადგენილია, რომ 2012 წლის 03 აგვისტოს კ-----მა №8----- განცხადებით მიმართა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი: 0-----) რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. მიმდინარე სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში, დაინტერესებულმა პირმა წარადგინა შიდა აზომვითი ნახაზი და სართულებრივი გეგმა სარეგისტრაციო ფართის მითითებით. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი 2012 წლის 07 აგვისტო) დგინდება, რომ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ 2012 წლის 7 აგვისტოს №8-----07 გადაწყვეტილებით, უძრავი ნივთის მონაცემები დაზუსტდა შემდეგნაირად: ქ.

თბილისი, თ-----ი, ბ-----, ფართობი: 85.85 კვ.მ.
ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი 2012 წლის 14
აგვისტო) დგინდება, რომ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის
რეგისტრაციის შესახებ 2012 წლის 14 აგვისტოს №8-----03
გადაწყვეტილებით, შესწორდა ტექნიკური ხარვეზი და №8-----
განცხადებასთან დაკავშირებით მიმდინარე სარეგისტრაციო წარმოების
ფარგლებში წარდგენილი შიდა აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, მ-----
-----ი. ამდენად უძრავი ქონების მისამართი მიეთითა
შემდგენიარად: ქ. თბილისი, თ-----ლი, ბ-----,
ფართობი: 85.85 კვ.მ.

უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებული
ურთიერთობები, ორგანიზაციული და სამართლებრივი საფუძვლები
მოწესრიგებულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით და
საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით
დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციით. აღნიშნული
საკანონმდებლო აქტებით რეგულირდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა
სახელმწიფო რეგისტრაციის წესი და პირობები, სარეგისტრაციო წარმოებაში
მონაწილე სუბიექტების უფლება-მოვალეობები და განისაზღვრება საჯარო
რეესტრის ორგანიზებისა და ფუნქციონირების წესი.

აღნიშნული ინსტრუქციის მე-14 მუხლის მე-9 პუნქტის თანახმად, თუ
საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, შენობა-ნაგებობის ან მისი
ერთეულის ფართობი სარეგისტრაციო დოკუმენტში მითითებულ, საჯარო
რეესტრში რეგისტრირებულ ან ტექნიკური აღრიცხვის სააღრიცხვო ბარათში
დაფიქსირებულ დაუზუსტებელ ფართობზე მეტი ან ნაკლებია,
თანამესაკუთრეთა/ბინამესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა თანხმობის
შემთხვევაში რეგისტრაცია წარმოებს საკადასტრო აზომვითი ნახაზით
დადგენილი ფართობის შესაბამისად. იმ შემთხვევაში, თუ წარმოდგენილი
აზომვითი ნახაზით დგინდება, რომ უძრავი ნივთი წარმოადგენს ერთ
სისტემაში გაერთიანებულ, ურთიერთდაკავშირებულ და იზოლირებულ
ფართს, რეგისტრაციის განსახორციელებლად ბინამესაკუთრეთა ამხანაგობის
წევრთა თანხმობა არ მოითხოვება. ამავე 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.

ზემოაღნიშნული ნორმების ანალიზით ცალსახაა, რომ სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები. ამდენად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო მოსარჩელეთა საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას ვალდებული იყო შეესწავლა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და ისე მიეღო შესაბამისი გადაწყვეტილება.

7.4. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლის შესაბამისად, სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად. ამავე კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ თბილისის კრწანისი-მთაწმინდის რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 05 ნოემბრის გადაწყვეტილებით პ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, თბილისის მერიას დაევალა თბილისში, თ-----ში მ-----ე მდებარე, დაახლოებით 9-----ოს, ღირებულებით 17 100 ლარი, პ-----ისთვის გადაცემა. თბილისის მერიის სათანადო სამსახურს დაევალა პ-----ის მიერ ბინის ღირებულების 40%-ის გადახდისთანავე ხელშეკრულების გაფორმება თბილისში, თ-----ში, მ-----ე, 9-----ოს, საცხოვრებლად გადაცემის თაობაზე. ბინის ღირებულების დარჩენილი 70 % დაფარვა უნდა მომხდარიყო თბილისის მერიის მიერ დადგენილი გადახდის წესისა და პირობების მიხედვით 2003 წლის ბოლომდე. თბილისის კრწანისი-მთაწმინდის რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 09 ივნისის განჩინებით გასწორდა თბილისის კრწანისი-მთაწმინდის რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 05 ნოემბრის №2----- გადაწყვეტილებაში დაშვებული უსწორობა და გადაწყვეტილების მე-3 პუნქტი ჩამოყალიბდა შემდეგი სახით: თბილისის მერიის სათანადო სამსახურს დაევალა პ-----ის მიერ ბინის ღირებულების 40%-ის გადახდისთანავე ხელშეკრულების გაფორმება თბილისში, თ-----ში სადარბაზო, მ-----ე, 9-----ოს, საცხოვრებლად გადაცემის თაობაზე. ბინის ღირებულების

დარჩენილი 60% დაფარვა უნდა მომხდარიყო თბილისის მერიის მიერ დადგენილი გადახდის წესისა და პირობების მიხედვით 2003 წლის ბოლომდე.

ასევე დადგენილია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიამ 2010 წლის 14 იანვარს კრედიტორ ე-----ის სასარგებლოდ თბილისის კრწანისი-მთაწმინდის რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 5 ნოემბრის გადაწყვეტილებაზე და 2003 წლის 09 ივნისის განჩინებაზე გასცა სააღსრულებო ფურცელი, ნოტარიუს ლ-----ს მიერ გაცემული სამკვიდრო მოწმობის შესაბამისად, ე-----ი არის პ-----ის მემკვიდრე პირველი რიგის მემკვიდრეთა წრიდან. მან, როგორც კანონისმიერმა მემკვიდრემ პირველი რიგის მემკვიდრეთა წრიდან, საკუთრებაში მიიღო სამკვიდრო ქონება.

2010 წლის 18 თებერვალს ე-----მა განცხადებით მიმართა თბილისის მერიას, წარადგინა სააღსრულებო ფურცელი და მოითხოვა თბილისის კრწანისი-მთაწმინდის რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 5 ნოემბრის გადაწყვეტილების აღსრულება. ასევე თანხის გადახდის მიზნით შესაბამისი ანგარიშის რეკვიზიტების მითითება. ქალაქ თბილისის მერმა, ე-----ის განცხადებისა და წარდგენილი სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქ. თბილისში, თ-----ში მდებარე №-----ოს ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში გადაცემის თხოვნით მიმართ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრს.

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის მოადგილის 2011 წლის 2 მაისის ბრძანებით ქ. თბილისში, თ-----ში მდებარე №-----ო საერთო ფართობით - 87, 12 კვ.მ. და მასზე წილობრივად დამაგრებული მიწის ნაკვეთი (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №0-----), როგორც დამატებითი ქონება, გადაეცა საკუთრებაში ქალაქ თბილისის თვითმმართველ ერთეულს. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის მოადგილის 2011 წლის 02 მაისის №1-----ბრძანების საფუძველზე, ქ. თბილისში, თ-----ში მდებარე №-----ოზე, ფართობით 87, 12 კვ.მ. (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: №0-----) დარეგისტრირდა ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლება.

2012 წლის 02 ოქტომბერს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს აღმასრულებელმა

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის მიერ 2010 წლის 14 იანვარს გაცემული №2-----02 სააღსრულებო ფურცლის აღსრულების და რეესტრის ჩანაწერებში შესაბამისი ცვლილებების შეტანის მოთხოვნით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 19 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით თბილისის სააღსრულებო ბიუროს განცხადებაზე შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და დაინტერესებულ პირს დაევალა ფართის საცხოვრებლად გადაცემის შესახებ უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ხელშეკრულებისა და ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილი 95 კვ.მ. ფართის და რეგისტრირებული 87, 12 კვ.მ ფართის ერთიდაიგივეობის შესახებ მტკიცებულების წარდგენა.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2012 წლის 19 ოქტომბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი იქნა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იყო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ბინაზე/ერთეულზე. უძრავი ნივთის მისამართი: თ----- კვ.მ. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 28 ნოემბრის №8-----15 გადაწყვეტილებით დარგისტრირდა ე-----ის საკუთრების უფლება ქ. თბილისში, თ-----ში მდებარე, ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ №-----ოზე (87.12 კვ.მ). ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „თ-----“-ის 2017 წლის 18 ოქტომბრის №29 კრების ოქმის მიხედვით, ქ. თბილისში, თ-----ში, მე-2 სადარბაზოში მდებარეობს ს-----, რომლის მესაკუთრეა ე-----ი; საკადასტრო კოდი: 0-----.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის მიზნით, 2018 წლის 14 მარტს ჩატარდა ქ. თბილისში, თ-----ში მდებარე №-----ის (საკადასტრო კოდი 0-----) ადგილზე დათვალიერება. ადგილზე დათვალიერების ოქმის მიხედვით, ადგილზე დათვალიერებაზე გამოცხადდნენ მ-----ი, მ-----ი, ე-----ი, ე-----ის წარმომადგენელი თ-----ი, სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს წარმომადგენელი რ-----ი, გ-----ი (მ-----ის ძმა) და ლ-----ი. თავდაპირველად დათვალიერდა მე-2 სადარბაზოს მ-----ე მდებარე ფართი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გეოდეზიისა და

გეოინფორმაციის დეპარტამენტის წარმომადგენლების მიერ მოხდა აღნიშნულ ფართში მდებარე ა-----

-----ვ. გ-----ის განმარტებით, პირველ სადარბაზოში მ-----
-----ე მდებარე ფართში მისი ოჯახის წევრები დღესაც ცხოვრობენ, თუმცა აღნიშნული ბინა დარეგისტრირებული არ არის. მისივე მითითებით, ბინის აშენების დღიდან მისი ოჯახი ფლობდა ორივე ბინას. პირველ სადარბაზოში მათ მფლობელობაშია ბ-----, ხოლო №-----ა მდებარეობს მე-2 სადარბაზოში და რეგისტრირებული იყო მ-----ის და დ-----ის სახელზე. გ-----
-----მა უარი განაცხადა პირველი სადარბაზოს მ-----ე მდებარე ბინის დათვალიერებაზე. შესაბამისად, გეოდეზიისა და გეოინფორმაციის დეპარტამენტის წარმომადგენლების მიერ ვერ განხორციელდა აღნიშნული უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერება და 2004 წლის 14 მაისს შედგენილი აუდიტორული შეფასებაში ასახულ №-----ის აღწერილობასთან შედარება. თუმცა, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გეოდეზიისა და გეოინფორმაციის დეპარტამენტის წარმომადგენლების მიერ დათვალიერდა ქ. თბილისში, თ-----ში მდებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის პირველი სადარბაზოს მე-6 სართული და დადგინდა, რომ პირველ სადარბაზოში ლ-----

-----ი.

ასევე საქმეში წარმოდგენილი სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს №5----- დასკვნის მიხედვით, ინდ. მეწარმე ზ-----ას მიერ 2016 წლის 12 იანვარს და „შპს „ა-----ის“ მიერ 2008 წლის 25 თებერვალს შესრულებულ შიდა აზომვით ნახაზებზე ასახული ფართობის მონაცემები, კერძოდ, ფართობის კონფიგურაცია, შიდა გაბარიტული ზომები და გეგმარება შეესაბამება ერთმანეთს, ხოლო მათი მონაცემები არ შეესაბამება №8----- სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში კ-----ის მიერ წარდგენილ შიდა აზომვით ნახაზზე ასახული უძრავი ნივთის მონაცემებს. ამდენად, დგინდება, რომ №8----- განცხადებაზე მ-----ის მიერ წარდგენილ №-----ისა და №8----- სარეგისტრაციო განცხადების ფარგლებში კ-----ის მიერ წარდგენილ იმავე ბინის ამსახველ შიდა აზომვით ნახაზებზე ორი სხვადასხვა უძრავი ნივთია ასახული, კერძოდ, განსხვავდება ფართების კონფიგურაცია, შიდა ზომები და გეგმარება.

ამდენად, სასამართლო იზიარებს მოპასუხის მითითებას, რომ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე დოკუმენტაციის შეჯერების შედეგად

დადგინდა, რომ რეგისტრაციის შესახებ №8-----07 (0-----) გადაწყვეტილების მიღების დროს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს შესაძლებლობა ჰქონდა დაედგინა წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შეუსაბამობა სააგენტოში დაცულ ინფორმაციასთან, კერძოდ, 1) №8----- სარეგისტრაციო განცხადებას თანდართულ შიდა აზომვით ნახაზზე ასახული, ქ. თბილისში, თ-----ში, მე-2 სადარბაზოს მ-----ე მდებარე და სართულებრივ გეგმაზე მონიშნული ფართები, სააღრიცხვო მასალაში დაცული ფორმა №5-6-ის მიხედვით, წარმოადგენდა ს-----ს; 2) სართულებრივ გეგმაზე მონიშნული ფართი (ოთახების ტექნიკური მახასიათებლები) არ შეესაბამებოდა პრივატიზაციის ხელშეკრულებაში აღნიშნულ ბინის აღწერილობას (ოროთახიანი, საცხოვრებელი ფართი - 39 კვ.მ, საერთო ფართი - 64 კვ.მ); 3) ქ. თბილისში, თ-----ში, მე-2 სადარბაზოს მ-----ე მდებარე 87.12 კვ.მ უძრავ ნივთზე (ს-----ზე) დგინდებოდა სახელმწიფოს უფლება (საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2011 წლის 05 იანვრის მომართვა, საკადასტრო კოდი: 0-----); 4) დგინდებოდა მ-----ის მიერ 2008 წელს №8----- განცხადებას თანდართულ №-----ის შიდა აზომვით ნახაზზე ასახული და №8----- სარეგისტრაციო განცხადების ფარგლებში ჰ-----ის მიერ წარდგენილ იმავე ბინის შიდა აზომვით ნახაზზე ასახული უძრავი ნივთების მონაცემების აშკარა შეუსაბამობა. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება მოხდა ზემოაღნიშნული საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევის გარეშე.

7.5. სასამართლო დამატებით მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, აღმჭურავლი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც დაინტერესებულ მხარეს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან სარგებელს.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამასთან, ამავე მუხლის მე-4 ნაწილი აღმჭურავლი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის განსხვავებულ წესს ითვალისწინებს და ადგენს, რომ დაუშვებელია

კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირთა კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. სასამართლო განმარტავს, რომ აღმჭურველი ადმინისტრაციული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი წარმოადგენს ისეთ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, რომლითაც დაინტერესებულ მხარეს ენიჭება გარკვეული უფლება ან სარგებელი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საჭიროა მათი უფლებების დაცვის განსაკუთრებული გარანტიების შექმნა. სწორედ ამიტომ, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-4 ნაწილმა აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა (რომლის მიმართაც დაინტერესებულ მხარეს აქვს კანონიერი ნდობა) მხოლოდ გამონაკლის შემთხვევებში დაუშვა - თუ ასეთი აქტი არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირთა კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. ამასთან, აუცილებელია ეს დარღვევა იყოს არსებითი ხასიათის, ანუ სხვა პირთა უფლებებისა და ინტერესების დაცვა შეუძლებელი უნდა იყოს მოცემული ადმინისტრაციული აქტის გაუქმების გარეშე. ამდენად, კანონმდებელმა უპირატესობა მიანიჭა სახელმწიფო და საზოგადოებრივი, ასევე, სხვა პირთა კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების დაცვას და მათი არსებითი დარღვევის შემთხვევაში მიიჩნია დასაშვებად კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებითა და მხარეთა ახსნა-განმარტებებით არ დასტურდება, რომ სადავო აქტით არსებითად ირღვევა და რეალური ზიანი ადგება სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირთა, მათ შორის მოსარჩელის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს, თუმცა რაც შეეხება მოსარჩელეთა კანონიერ ნდობას სადავო აქტის მიმართ, სასამართლო მიუთითებს, რომ 2012 წლის 07 აგვისტოსა №8-----07 და 2012 წლის 14 აგვისტოს №8-----03 გადაწყვეტილებების კანონიერების შესწავლისას ადმინისტრაციული კონტროლის განხორციელებაზე უფლებამოსილმა პირმა იმსჯელა აღნიშნული აღმჭურველი აქტების მიმართ მესაკუთრეთა კანონიერი ნდობის არსებობაზე და განმარტა, რომ კ-----მა და მ-----მა №-----ა შეიძინეს დაუზუსტებელი მონაცემებით და №-----ის საკუთრების უფლებით დარეგისტრირების შემდეგ, კ-----ის მიერ წარდგენილი შიდა აზომვითი ნახაზის შესაბამისად განხორციელდა №-----ის მონაცემების

დაზუსტება. ამასთან, 2012 წლის 07 აგვისტოს №8-----07 და 2012 წლის 14 აგვისტოს №8-----03 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობით ქ. თბილისში, თ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე ჰ-----ის და მ-----ის საკუთრების უფლება №-----აზე რეგისტრირებული იქნება დაუზუსტებელი მონაცემებით.

7.6. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლი ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალდებულებს გადაწყვეტილების გამოტანისას საქმის გარემოებების სრულყოფილ გამოკვლევას. კერძოდ, მითითებული 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 ნორმის მე-2 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. საქმის გარემოებების სრულ და ყოველმხრივ გამოკვლევას ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილიც, რომლის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

სასამართლო თვლის, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ სრულყოფილად გამოიკვლია საქმის გარემოებები, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ შეაფასა არამხოლოდ მხარის მიერ წარდგენილი მტკიცებულებები, არამედ მოიძია დამატებით, საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებები. სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცული დოკუმენტებისა და მონაცემების გამოკვლევის, ანალიზისა და ურთიერთშეჯერების შედეგად, სააგენტომ დაადგინა რეგისტრაციის შესახებ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 07 აგვისტოს №8-----07 და 2012 წლის 14 აგვისტოს №8-----03 გადაწყვეტილებების კანონიერების შემოწმებასთან დაკავშირებით მიმდინარე წარმოების ფარგლებში საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე სხვა ფაქტობრივი გარემოებები (წინამდებარე გადაწყვეტილების 3.1.11, 3.1.17 პუნქტები), რომლებიც ადასტურებენ, რომ №8----- განცხადებას დართული შიდა აზომვითი ნახაზი

და სართულებრივ გეგმაზე მონიშვნა არ შეესაბამება №-----ის ადგილმდებარეობას, მონიშნული ფართი წარმოადგენს 2012 წლისთვის სახელმწიფოს და დღევანდელი მდგომარეობით, ე-----ის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ №2 ს-----ს (საკადასტრო კოდი 0-----).

სასამართლო განმარტავს, იმისათვის, რომ შესრულდეს კანონის მოთხოვნა და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მეტად მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა კომპლექსური შეფასების შედეგად, იმისათვის, რომ თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან რაიმე შეცდომა და ამის საფუძველზე დაუსაბუთებელი დასკვნის გაკეთება.

სასამართლო მიუთითებს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, როგორც საჩივრის განმხილველ ორგანოს, ადმინისტრაციული საჩივრის საფუძველზე წარმოეშვა მიღებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის გადამოწმების ვალდებულება, რომლის შესაბამისად იქნა გამოკვლეულ საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და აღნიშნულის საფუძველზე მიღებული იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 07 აგვისტოს №8-----07 და 2012 წლის 14 აგვისტოს №8-----03 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის თაობაზე, რაც სასამართლოს კანონიერად მიაჩნია.

7.7. სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით, რომლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამასთან, კანონმდებელი მითითებული მუხლის მეორე ნაწილში აზუსტებს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის

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

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

ზემოაღნიშნული მსჯელობისა და მითითებული სამართლებრივი ნორმების გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში ადგილი არა აქვს მითითებული ნორმის მოთხოვნათა დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან, სადავო აქტი მიღებულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე, დაცულია ადმინისტრაციული აქტის მომზადებისა და გამოცემისთვის კანონმდებლობით დადგენილი წესი, რის გამოც სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები. ამავე კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის "თ" ქვეპუნქტის თანახმად კი, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა არაქონებრივ დავაზე შეადგენს 100 (ას) ლარს.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელე 3-----მა სარჩელის აღძვრისას გადაიხადა სახელმწიფო ბაჟი - 100 (ასი) ლარის ოდენობით. იმ პირობებში როდესაც წინამდებარე გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა მოსარჩელის მოთხოვნა, ზემოაღნიშნული მუხლის შესაბამისად მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 100 ლარი, უნდა

ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

მოსარჩელე მ-----ი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-3, მე-4, მე-12, მე-13, 22-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. კ-----ის და მ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოსარჩელე კ-----ის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 100 (ასი) ლარი ჩაითვალოს, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად. მოსარჩელე მ-----ი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს, მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, გრიგოლ რობაქიძის გამზირი №7ა), სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის (მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ. №6) მეშვეობით.

მოსამართლე:

ხატია არდაზიშვილი