



საქმე №3-----

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

2--0-.2019 წელი

ქ. რუსთავი

შესავალი ნაწილი

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

მოსარჩელე: ნ----- კ-----ე,

წარმომადგენელი: ნ---- ი----ე, ფ----- ო-----ი,

მოპასუხე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქვემო ქართლის რეგიონული

ოფისი, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო,

წარმომადგენელი - ნ----- ბ-----ე;

მესამე პირი: შპს „საქართველოს ს-----ა“,

წარმომადგენელი - ვ---- კ-----ე;

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

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

მოსარჩელე მოითხოვს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის №8-----03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, 2-----ის №8-----04 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2-----ის №3----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის №8-----3 ვალდებულების წარმოშობის რეგისტრაციის შესახებ, **გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის №8-----05 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობას, 2-----ის №8----- გადაწყვეტილების ზედდების ნაწილში ბათილად ცნობას** და მოპასუხისათვის ახალი აქტის გამოცემის დავალებას.

მოსარჩელის მითითებით, რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2-----

---ის გადაწყვეტილებით, ნ----- კ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2-----ს გადაწყვეტილებით ნ----- კ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2-----ის გადაწყვეტილება. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2-----ს გადაწყვეტილებით ნ----- კ-----ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. გაუქმდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2-----ს განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს, ხოლო თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2-----ის განჩინებით ნ----- კ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, გაუქმდა რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2-----ის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

დაზუსტებულ სარჩელში მითითებულია, რომ მოსარჩელე არ ეთანხმება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმ გადაწყვეტილებას, რომლითაც სადაო ქონება აღირიცხა შპს „საქართველოს ს-----ის“ სახელზე. მისი მიზანია 200- წლამდე არსებული მდგომარეობის აღდგენა, მოსარჩელეს სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე საკუთრების უფლებით მიღებული ჰქონდა სადაო უძრავი ქონება და ეს ქონება აღირიცხული იყო მის სახელზე.

მოსარჩელე წარმოდგენილი სარჩელით ასევე მიუთითებს, რომ 2--- წლის 0- ნოემბერს №8----- განაცხადით მიმართა გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს გარდაბანში, ჭ-----ს ქ. №--ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 8-15.09.1--) საზღვრისა და ფართობის დაზუსტების მოთხოვნით. 2-----ის №8----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების რეგისტრირებულ მონაცემებთან ზედდების გამო და მოსარჩელეს მიეცა ვადა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზისა და მინდობილობის დედნის წარსადგენად. 2--- წლის 2-----ს ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2----- №8-----05, 2-----ის №8-----3 და 2-----ის №8-----03 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობისა და სადავო უძრავი ქონების მის პირვანდელ მესაკუთრე ნ----- კ-----ის სახელზე დარეგისტრირების მოთხოვნით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2-----ის №3----- გადაწყვეტილებით მოსარჩელის საჩივარი არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლობის გამო. მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ აღნიშნული გადაწყვეტილება მიღებული იქნა კანონდარღვევით, ყველა გარემოების გამოკვლევის, შეფასების და ურთიერთშეჯერების გარეშე.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1 მოპასუხის წარმომადგენელმა წარმოდგენილი წერილობითი შესაგებელით სარჩელი არ ცნო იმ საფუძველით, რომ არ არსებობს გასაჩივრებული აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი. მოპასუხის წარმომადგენლის მითითებით, 2--- წლის 6 ნოემბერს მოსარჩელის წარმომადგენელმა №8----- სარეგისტრაციო განცხადებით ითხოვა ქ. გარდაბანში, ჭ-----ს ქ. №--ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ს.კ. 8-15.09.1-- საზღვრისა და ფართობის დაზუსტება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის №8-----03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების რეგისტრირებულ მონაცემებთან ზედდების გამო და განმცხადებელს განესაზღვრა კანონით დადგენილი ვადა კორექტირებული საკადასტრო აზომითი ნახაზისა და მინდობილობის დედნის წარსადგენად. მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ 2--- წლის 2-----ს მიღებული იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილება იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძველის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია. მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება შეჩერების შესახებ გასაჩივრებული იქნა ადმინისტრაციული საჩივრით, მოსარჩელის მიერ ასევე გასაჩივრდა გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის №8-----3 და 2-----ის №8-----05 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები. აღნიშნულთან დაკავშირებით 2--- წლის 2-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული იქნა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ №3----- გადაწყვეტილება იმ საფუძველით, რომ მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილებები შეესაბამებოდა კანონმდებლობას და მათი ბათილად ცნობის საფუძველი არ არსებობდა.

მოპასუხის წარმომადგენლის მითითებს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის №8-----05 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა განმცხადებლის მოთხოვნა და გარდაბანში მდებარე 40-3,00კვ.მ. უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი: 8-15.09.2--) რეგისტრირებული იქნა სააქციო საზოგადოება „თ-----ის" საკუთრების უფლება. უფლების რეგისტრაციას საფუძველად დაედო სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი სსიპ საწარმოთა მართვის სააგენტოს 2--- წლის 1-----ის №1----- ბრძანება და შპს „უ-----ს" 2--- წლის 1----- დასკვნა, ხოლო 2-----ის №8-----3 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა განმცხადებლის მოთხოვნა და გარდაბანში მდებარე 40-3,00 კვ.მ უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი: 8-15.09.2--) რეგისტრირებული იქნა შპს „საქართველოს ს-----ის" ვალდებულება. უფლების რეგისტრაციას საფუძველად დაედო სს „თ-----ის" სამეურვეო ქონების აუქციონის ფორმით

რეალიზაციის შედეგების დამტკიცების ოქმი №-, (რეესტრის ნომერი №0----- დამოწმების თარიღი 2-----, ნოტარიუსი მ. მ-----ი). იქიდან გამომდინარე, რომ არ არსებობდა სხვა დამაბრკოლებელი გარემოება სს „თ-----ის“ სამეურვეო ქონების აუქციონის ფორმით რეალიზაციის შედეგების დამტკიცების ოქმი №-, უშუალოდ წარმოშობდა მიწის ნაკვეთზე სს „თ-----ის“ ვალდებულებას.

2.2 მესამე პირის წარმომადგენელი სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელის მოთხოვნას არ დაეთანხმა იმ საფუძველით, რომ წარმოადგენს კეთილსინდისიერ შემძენს ვინაიდან, უძრავი ქონება იყიდა სახელმწიფოსაგან.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2--- წლის 1-----ის პრივატიზაციის ხელშეკრულებით, ი----ი ტ-----ეს საკუთრებაში გადაეცა საცხოვრებელი ბინა, მდებარე: ქ. გარდაბანი, ჭ-----ს ქ. №-, სამოთახიანი, საცხოვრებელი ფართით 48 კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ტომი I, ს. ფ. 1-15);
- მოპასუხის წერილობითი შესაგებელი (ტომი I, ს. ფ. 176-186; ტომი V, ს. ფ. 1-18);
- მესამე პირის წერილობითი შესაგებელი (ტომი I, ს. ფ. 368-375)
- 2--- წლის 1-----ის პრივატიზაციის ხელშეკრულება (ტომი I, ს. ფ. 21);

3.1.2. მოსარჩელე ნ----- კ-----ე არის აწ გარდაცვლილი ი----ი ტ-----ის პირველი რიგის მემკვიდრე - მეუღლე, რომელმაც საკუთრებაში მიიღო საცხოვრებელი ბინა მისამართზე: ქ. გარდაბანი, ჭ-----ს ქუჩა №-, რომლის მახასიათებელია: სარეგისტრაციო ზონა ქ. გარდაბანი, კოდი 8-, სექტორი გარდაბანი, კოდი 15, კვარტალი 09, ნაკვეთის №1--, ფართობი 0,15 ჰექტარი დაუზუსტებელი.

უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. გარდაბანი, ჭ-----ს ქ. №-, ს.კ 8-15.09.1--, დაზუსტებული ფართობი 0,15 ჰა მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე საცხოვრებელი სახლი 48 კვ.მ. 200- წლის 26 ივნისს საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ნ----- კ-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სამკვიდრო მოწმობის ასლი (ტომი I, ს. ფ. 25);
- ამონაწერი საჯარო რესტრიდან (ტომი I, ს. ფ. 34-35);

3.1.3. უძრავი ქონება მდებარე: ქ. გარდაბანი, ს. კ. 8-15.09.2-- დაზუსტებული ფართი 4 0-3,00 კვ.მ 2----- მდგომარეობით საკუთრების უფლებით აღრიცხულია სააქციო საზოგადოების „თ-----ის“ სახელზე. რეგისტრაციის სამართლებრივი საფუძველია სსიპ საწარმოთა მართვის სააგენტოს 2--- წლის 1-----ის №1----- ბრძანება და შპს „უ-----ს“ 2--- წლის 1----- დასკვნა.

2-----ის მდგომარეობით დასახელებული უძრავი ქონება, (ქ. გარდაბანი, ს.კ. 8-15.09.2-- დაზუსტებული ფართი 4 0-3,00 კვ.მ) საკუთრების უფლებით აღრიცხულია შპს „საქართველოს ს-----ის“ სახელზე. უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია სს „თ-----ის“ სამეურვეო ქონების აუქციონის ფორმით რეალიზაციის შედეგების დამტკიცების ოქმი №-, №-0-----, დამოწმების თარიღი 23.03.2--- ნოტარიუსი მ. მ-----ი. სს „თ-----ის“ სამეურვეო ქონების მიღება-ჩაბარების აქტი №-0-----, დამოწმების თარიღი 23.02.2---, ნოტარიუსი მ. მ-----ი და ექსპერტიზის დასკვნა №8----- დამოწმების თარიღი 04.12.2--- სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბი---ო.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-2----- ამონაწერი საჯარო რესტრიდან (ტომი I, ს. ფ. 36);

-2-----ის ამონაწერი საჯარო რესტრიდან (ტომი I, ს. ფ. 37-38);

3.1.4. 2--- წლის 6 ნოემბერს მოსარჩელის წარმომადგენელმა №8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა მარეგისტრირებელ ორგანოს და ითხოვა ქ. გარდაბანში, ჭ-----ს ქ. №-ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ს. კ. 8-15.09.1-- საზღვრისა და ფართობის დაზუსტება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის №8-----03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. შესაბამისად, მოეთხოვა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის და მინდობილობის (№-3-----) დედანის წარდგენა.

2-----ის №8-----04 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძველის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი - ინფორმაცია.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის №8-----03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილება დაინტერესებული პირის მიერ

გასაჩივრდა ადმინისტრაციული საჩივრით, რაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2-----ის №3----- გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძველზე, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. შესაბამისად, წარსადგენია კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და მინდობილობის დედანი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ტომი I, ს. ფ. 1-15);
- დაზუსტებული სარჩელი (ტომი IV, ს. ფ. 11-22;59-73);
- განცხადების მიღების ბარათი (ტომი I, ს. ფ. 295-296);
- განცხადება (ტომი I, ს. ფ. 298);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის №8-----03 გადაწყვეტილება (ტომი I, ს. ფ. 30--307);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის №8-----04 გადაწყვეტილება (ტომი I, ს. ფ. 308);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2-----ის გადაწყვეტილება (ტომი I, ს. ფ. 362-366);

4.1. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები მიღებული იქნა ფორმალურად, სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების გარეშე, მოპასუხის მიერ საქმის გარემოებები არ გამოკვლეულა, შეფასება არ მიუცია იმ გარემოებისათვის, რომ მოსარჩელეს უკვე რეგისტრირებული ჰქონდა უძრავი ქონება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, არ დაუდგენია მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა, არ გამოუკითხავს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები, ისე განახორციელა სააქციო საზოგადოების „თ-----ისა“ და შემდგომ შპს „საქართველოს ს-----ის“ სახელზე სადაო ქონების საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, არ გამოუკვლევიან ადმინისტრაციულ ორგანოში დაცული ინფორმაცია.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 17-ე მუხლის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და

წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები; მოპასუხე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი შესაგებელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები.

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

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

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხის მიერ არ ყოფილა გამოკვლეული საქმის გარემოებები სრულყოფილად, არ შეუმოწმებია ადმინისტრაციულ ორგანოში დაცული დოკუმენტაცია. ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებები არის არასაკმარისი, რის გამოც საქმეზე დადგენილი ფაქტები ვერ იქნება მიჩნეული უტყუარად.

სამოტივაციო ნაწილი:

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

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

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუცია; საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი; „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი; საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2--- წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქცია; „გეოდეზიი---ი და კარტოგრაფიული საქმიანობის შესახებ“ საქართველოს კანონი; „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი; საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი;

7. სამართლებრივი შეფასება

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

სასამართლო მიუთითებს, რომ გასაჩივრებული დოკუმენტები - საჯარო

რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----
-----ის №8-----03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, 2---
-----ის №8-----04 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ,
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2-----ის
№3----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ,
გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის №8-----3
ვალდებულების წარმოშობის რეგისტრაციის შესახებ, გარდაბნის
სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის №8-----05, 2-----
ის №8----- გადაწყვეტილებები წარმოადგენს საქართველოს ზოგადი
ადმინისტრაციული კოდექსით გათვალისწინებულ ინდივიდუალურ
ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს და აღნიშნული აქტების
კანონშესაბამისობა, მისი გამოცემის დროისათვის მოქმედ სამართლებრივ
ნორმებთან, სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

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

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

სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავ ქონებაზე რეგისტრაცია წარმოებს
შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი
დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე.
თავის მხრივ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს
თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს, კერძოდ, დასახელებული
კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი
არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით
განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის თანახმად,
საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს
უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით
დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება
ცნობილი. ამავც კანონის მე-3 მუხლის მე-6 ნაწილის მოთხოვნებიდან

გამომდინარე, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელი არიან რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. გარდაბანი, ჭ-----ს ქ. №-, ს.კ. 8-15.09.1-- , დაზუსტებული ფართობი 0,15 ჰა მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე საცხოვრებელი სახლი 48 კვ.მ. 200-წლის 26 ივნისის მდგომარეობით საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ნ----- კ-----ის სახელზე.

სასამართლო მიუთითებს, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 28 თებერვლის №ბს-367-363(კ-12) გადაწყვეტილებაზე, რომლითაც საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ მიწა შეიძლება არსებობდეს საკუთრებაში, როგორც დაუზუსტებელი, ისე დაზუსტებული მონაცემებით. კანონმდებლობა არ შეიცავს დაუზუსტებელი მონაცემებით მიწის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომრიცხავ დანაწესს. ამასთანავე, პირველად დაუზუსტებელ რეგისტრაციას არ აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნელობა, უმართებულოა მისი დაყვანა მხოლოდ ფაქტობრივ აღრიცხვამდე, რომელიც აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ იწვევს რაიმე სამართლებრივ შედეგს. სააღრიცხვო მონაცემებს ი----იდიული მნიშვნელობა გააჩნია. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა. საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 3.6 მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა ისინი ამავე ნორმის თანახმად, პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამდენად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურმა ახალი რეგისტრაციის განხორციელებამდე უნდა გამოიკვლიოს ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა. საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა. საკითხის საწინააღმდეგოდ გადაწყვეტა ლახავს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, ქმნის მდგომარეობას, როდესაც პირი არის საკუთრების უფლების მატარებელი თუმცა არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად. საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო დუბლირების და პარალელიზმის გამოვლენის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს საკითხი იმის შესახებ, თუ რომელ რეგისტრაციას გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი.

მიუხედავად იმისა, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. გარდაბანი, ჭ-----ს ქ. №-, ს.კ 8-15.09.1--, საკუთრების უფლებით აღრიცხული იყო ნ----- კ----- ის სახელზე, მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ 2----- №8-----05 გადაწყვეტილებით დასახელებული უძრავი ქონება აღირიცხა სს „თ-----ის“ სახელზე.

დასახელებული უძრავი ქონების რეგისტრაციისას ადმინისტრაციულ ორგანოს საქმის გარემოებები სრულყოფილად არ შეუსწავლია, კერძოდ, მოპასუხეს არ გაუთვალისწინებია მასთან დაცული დოკუმენტები, რომლითაც დგინდებოდა, რომ ნ----- კ-----ეს სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე 200- წლის 26 ივნისს მოპოვებული ჰქონდა საკუთრების უფლება ქ. გარდაბანი, ჭ-----ს ქ. №-, ს.კ. 8-15.09.1--, დაზუსტებული ფართობი 0,15 ჰა მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე საცხოვრებელი სახლზე 48 კვ.მ. და აღნიშნული უძრავი ნივთი ზედდების ნაწილში უკანონოდ დაარეგისტრირა სააქციო საზოგადოების „თ-----ის“ და შემდგომ შპს „საქართველოს ს-----ის“ სახელზე, რითაც დაირღა მოსარჩელის საკუთრების უფლება.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2----- №8-----05 გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება კანონს, კერძოდ საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველ პუნქტს, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველ პუნქტს, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილს.

რეგისტრაციის წესი და პირობები, აგრეთვე მისი საფუძვლები, მათ შორის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების ნუსხა და სხვა სამართლებრივი საფუძვლები განისაზღვრება საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2--- წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციით, რომლის მე-18 მუხლის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები. მითითებული ინსტრუქციის 30-ე მუხლის თანახმად, საკადასტრო აზომვითი ნახაზის სიზუსტეზე პასუხისმგებლობა ეკისრება უძრავი ნივთის მესაკუთრეს. თუმცა სასამართლო აღნიშნულთან დაკავშირებით განმარტავს, რომ „გეოდეზი----ი და კარტოგრაფიული საქმიანობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო გეოდეზი----ი და კარტოგრაფიული საქმიანობის სფეროში თავის საქმიანობას ახორციელებს საჯარო სამართლის ი----იდრული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მეშვეობით.

საჯარო სამართლის ი---იდრული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გეოდეზიისა და კარტოგრაფიის, სივრცითი ინფორმაციისა და კადასტრის უზრუნველყოფის დეპარტამენტის დებულების მეთოთხმეტე მუხლის თანახმად, კადასტრის უზრუნველყოფის სამსახურის ძირითადი ამოცანებია: ცენტრალიზებული საკადასტრო საქმიანობის მონიტორინგი; საკადასტრო მონაცემების დამუშავება, ელექტრონული ნახაზების გადამოწმება და საკადასტრო მონაცემთა ბაზაში ასახვა; სააგენტოს სტრუქტურული ქვედანაყოფებისათვის და ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურებისათვის საკადასტრო მონაცემებზე დაყრდნობით დოკუმენტაციის მომზადება; სახელმწიფო ტყის ფონდის კორექტირებული საზღვრების ელექტრონულ რუკაზე ასახვის უზრუნველყოფა, სახელმწიფო საიდუმლოებად მიჩნეულ საკუთრების/სარგებლობის უფლების რეგისტრაციისათვის საჭირო საკადასტრო მონაცემების დამუშავება; საკადასტრო ერთეულზე კოდის მინიჭება; **სარეგისტრაციო ზონის, სექტორის, კვარტლის საზღვრების კორექტირება/დადგენა;** წარმოდგენილი საკადასტრო ინფორმაციის ქალაქისა და ელექტრონული ვერსიების სარეკომენდაციო ფორმების და მონაცემთა სტრუქტურების შემუშავება; საკადასტრო და გრაფიკული მონაცემების ამსახველი დოკუმენტების (საკადასტრო გეგმა, საკადასტრო რუკა, სიტუაციი---ი ნახაზი) ფორმების შემუშავება; სარეგისტრაციო წარმოებისას დადგენილ საკადასტრო საკითხებთან დაკავშირებით საკონსულტაციო მომსახურების გაწევა; სამსახურებრივი კორესპონდენციის განხილვა/რეაგირება და შესაბამისი დოკუმენტების მომზადება; განსახილველ შემთხვევაში მოპასუხეს სარეგისტრაციო წარმოებისას სადავო მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობა არ დაუდგენია, არ გაუთვალისწინებია მასთან დაცული დოკუმენტაცია, რაც გამორიცხავდა სადავო ქონების ზედდების ნაწილში სს „თ-----ისა“ და შპს „საქართველოს ს-----ის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციას.

სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს სს „თ-----ის“ სახელზე უძრავი ქონების რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა ერთი ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა. გადამოწმების ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფრო მაღალი ხარისხით წარმოეშობა იმის გათვალისწინებითაც, რომ უპირატესად თავად მარეგისტრირებული ორგანოსათვის არის ცნობილი რეესტრში რეგისტრირებული ყველა მიწის ნაკვეთის ელექტრონული სისტემით აღწერილობის შესახებ.

„უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ 2005 წლის 28 დეკემბრის კანონი ითვალისწინებდა უძრავი ნივთის სააღრიცხვო ბარათში

დაზუსტებული ან დაუზუსტებელი ფართობის მითითებას (8.3. მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტი). „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის 33.4 მუხლის თანახმად, „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის შესაბამისად, ყოფილი მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ზონის რეგისტრატურაში რეგისტრირებული უფლებები მიიჩნეოდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულად. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ 19.12.08წ. კანონის საფუძველზე მიღებული იუსტიციის მინისტრის 15.01.10 წ. ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 8.7, 31.4 მუხლები ასევე ითვალისწინებენ დაუზუსტებელ რეგისტრაციას. ამდენად, მიწა შეიძლება არსებობდეს საკუთრებაში, როგორც დაზუსტებული, ასევე დაუზუსტებელი მონაცემებით. კანონმდებლობა არ შეიცავს დაუზუსტებელი მონაცემებით მიწის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომრიცხავ დანაწესს. ამასთანავე, პირველად დაუზუსტებელ რეგისტრაციას არ აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნელობა, უმართებულოა მისი დაყვანა მხოლოდ ფაქტობრივ აღრიცხვამდე, რომელიც აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ იწვევს რაიმე სამართლებრივ შედეგს. სააღრიცხვო მონაცემებს ი----იდრული მნიშვნელობა გააჩნია, სარეგისტრაციო აღრიცხვის ოფიციალობა უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრით. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა, რომელიც ადასტურებს ი----იდრული ფაქტების კანონიერებას. რეგისტრაციას პრეიუდიციული მნიშვნელობა აქვს, ის არის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების რეალიზაციის პირობა, რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების ი----იდრული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას, სახელმწიფო რეგისტრაცია მოწოდებულია მთლიანობაში სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა განამტკიცოს, ის არის ტიტულის, პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს ადმინისტრაციული ორგანოს მსჯელობას გასაჩივრებული აქტის 2----- №8-----05 კანონიერების თაობაზე და განმარტავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. საჯარო ინტერესებისათვის დასაშვებია ამ უფლების შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით. **საკუთრების უფლება ცალსახად აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციითა“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით. მიუხედავად იმისა, რომ გაეროს სამოქალაქო და პოლიტიკური, ასევე ეკონომიკური, კულტურული და სოციალური უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტებში საკუთრების უფლება არ არის დეკლარირებული, მათში ასახული მთელი რიგი უფლებებისა და თავისუფლებების**

რეალიზაციისათვის აუცილებელია, რომ საკუთრების უფლება იყოს დაცული.

ყოველ ფიზიკურ და ი---იდელ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუზღუდავად სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში. სასამართლო აღნიშნავს, რომ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებისა და ფიქსაციის უპირობო გზა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაა და ამ უფლების ნამდვილობაც რეესტრის მონაცემებით დგინდება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

რეგისტრაცია წარმოშობს ვარაუდს, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და ეკუთვნის კონკრეტულ პირს, რომელიც რეგისტრირებულია რეესტრში. სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საქართველოში უფლებათა რეგისტრაცია დამფუძნებელი ეფექტის პრინციპს ემყარება, რაც გულისხმობს, რომ საკუთრების უფლების გადაცემა ან ხელშეკრულებით რეალური უფლებისწარმოშობა დასრულდება მხოლოდ რეგისტრაციის შემდგომ. რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების ი---იდელი აქტი. საჯარო რეესტრს გააჩნია სამართლებრივი გარანტიის ფუნქცია, კერძოდ, მესაკუთრეს, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით დაცული აქვს თავისი საკუთრება სხვისი ხელყოფისაგან, ხოლო შემძენი, თავის მხრივ, ენდობა საჯარო რეესტრის ჩანაწერს.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2----- №8-----05 გასაჩივრებული გადაწყვეტილება მიღებული იქნა ფორმალურად, სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების გარეშე, მოპასუხეს შეფასება არ მიუცია იმ გარემოებისათვის, რომ მოსარჩელეს უკვე რეგისტრირებული ჰქონდა უძრავი ქონება, არ დაუდგენია მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა, არ გამოუკითხავს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები, ისე განახორციელა სააქციო საზოგადოების

**„თ-----ისა" და შემდგომ შპს „საქართველოს ს-----
-----ის" სახელზე სადაო ქონების საკუთრების უფლების რეგისტრაცია,
არ გამოუკველვია ადმინისტრაციულ ორგანოში დაცული ინფორმაცია.**

დადგენილია, რომ 2--- წლის 6 ნოემბერს მოსარჩელის წარმომადგენელმა №8-----
----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა მარეგისტრირებელ ორგანოს და
ითხოვა ქ. გარდაბანში, ჭ-----ს ქ. №--ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო
დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ს.კ. 8-15.09.1-- საზღვრისა და ფართობის
დაზუსტება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის
სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის №8-----03 სარეგისტრაციო
წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება
შეჩერდა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო
რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის
არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, განცხადებას
თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარმოდგენილი
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება მომიჯნავე უძრავი
ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრება
მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, შესაბამისად, მოსარჩელეს დაევა
კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის და მინდობილობის (№-3-----
) დედანის წარდგენა. 2-----ის №8-----04 სარეგისტრაციო
წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება
შეწყდა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში
დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძველის
აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი - ინფორმაცია.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს
კანონში (21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლები) კონკრეტულად არის გაწერილი ის
საფუძველები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც სარეგისტრაციო ორგანო
უფლებამოსილია უარი უთხრას პირს რეგისტრაციაზე, შეაჩეროს და/ან
შეწყვიტოს სარეგისტრაციო წარმოება. დასახელებული კანონის 23-ე მუხლის
„ბ" ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში
მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის
თქმის შესახებ, თუ: **რეგისტრირებული უფლება, უძრავ ნივთზე
საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, მათში
ცვლილება და მათი შეწყვეტა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ან
საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე
სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, საჯარო-
სამართლებრივი შეზღუდვის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის
რეგისტრაციას;**

განსახილველ შემთხვევაში იმ გარემოების გამო, რომ მოსარჩელეს
რეგისტრირებული ჰქონდა ქ. გარდაბანი, ჭ-----ს ქ. №--ში მდებარე სასოფლო-
სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ს.კ. 8-15.09.1-- აღნიშნული

გამორიცხავდა სს „თ-----ის“ სახელზე მიწის ნაკვეთზე ზედდების ნაწილში რეგისტრაციას. რაც ასევე გამორიცხავდა გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის №8----- და 2-----ის №8-----3 ვალდებულების წარმოშობის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების რეგისტრაციას. შესაბამისად, სს „თ-----ის“ სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმა გამორიცხავდა მოსარჩელისათვის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის №8-----03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და 2-----ის №8-----04 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების შესაძლებლობას.

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

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

სასამართლოს მოსაზრებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4. მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილება სასამართლომ უნდა გამოიყენოს იმ ვითარებაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სადავო ადმინისტრაციული აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება. აღნიშნული პროცესუალური შესაძლებლობა ემსახურება ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ განხორციელებულ მმართველობის კანონიერებაზე

სასამართლო კონტროლის სრულფასოვან რეალიზაციას და მართლმსაჯულების ეფექტიან განხორციელებას. იმ პირობებში, როცა ადმინისტრაციულ ორგანოს საერთოდ არ მოუხდენია ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა – შეფასება, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში შეუძლებელი ხდება მათი გამოკვლევა. მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ სადავო აქტის გამოცემისას ობიექტურად არ გამოიკვლია საქმის გარემოებები და არ შეასრულა კანონით მისთვის დაკისრებული მოვალეობები, რის შედეგადაც მათ მიერ მიღებული გადაწყვეტილება არ შეესაბამება კანონმდებლობის მოთხოვნებს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 178-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად თუ კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, თუ იქ არსებობს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი თანამდებობის პირის ან სტრუქტურული ქვედანაყოფის ზემდგომი თანამდებობის პირი. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანოს ხელმძღვანელი თანამდებობის პირის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის თაობაზე წარდგენილ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესები. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. ამავე კოდექსის 201-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად გამოაქვს ერთერთი შემდეგი გადაწყვეტილება: ა) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ; ბ) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე; გ) ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად კი ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით ამოწმებს ადმინისტრაციული ორგანო.

ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია შეამოწმოს, აკმაყოფილებს თუ არა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონის იმ მოთხოვნას, რომელიც ადმინისტრაციული საჩივრის წარმდგენ პირს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან უპირატესობას.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის №8-----03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილება დაინტერესებული პირის მიერ გასაჩივრდა ადმინისტრაციული საჩივრით, რაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2-----ის №3----- გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, შესაბამისად, წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და მინდობილობის დედანი.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ დასახელებული გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციული ორგანო ასევე ფორმალურად მიუდგა საკითხს ზემოაღნიშნული გარემოებების გაუთვალისწინებლობით და სრულყოფილად არ გამოუკვლევია საქმის გარემოებები.

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

სადავო საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო მოპასუხე ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და გადაწყვეტილება მიიღოს დაინტერესებულ მხარეთა მოსმენისა და კანონით განსაზღვრული პროცედურის ჩატარების მეშვეობით. რაც შეეხება მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნას მოპასუხეს დაევალოს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტის გამოცემა, კერძოდ კი უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, სასამართლო განმარტავს, რომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა და მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოსთვის საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის

შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება ამ ეტაპზე გამორიცხავს მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილებას.

8. საპროცესო ხარჯები

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

ამდენად, მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 500 ლარის გადახდა მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მეორე, მე-10, მე-12, მე-13, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით

გადაწყვიტა:

1. ნ----- კ-----ის წარმომადგენლის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს; სადავო საკითხის გადაწყვეტად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის №8-----03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, 2-----ის №8-----04 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2-----ის №3-----ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის №8-----3 ვალდებულების წარმოშობის რეგისტრაციის შესახებ, **გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის №8-----05, 2-----ის №8----- გადაწყვეტილებები** და დაევალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი;
2. მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროს 500 (ხუთასი) ლარის გადახდა მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად;
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით, მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის

ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. №7ა) რუსთავის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით (ქ. რუსთავი, ბოსტან-ქალაქის ქ. №-).

მოსამართლე:

ნ---- თ-----ი