



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა საქართველოს სახელით

30 ოქტომბერი, 2019 წელი
ახალციხე

ქ.

შესავალი ნაწილი
ახალციხის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე - ლუიზა თოდუა
სხდომის მდივანი - ირმა იაკობაძე

მოსარჩელე - ბ----- მუნიციპალიტეტის მერია

წარმომადგენელი - თ-----, რ-----

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისი

წარმომადგენელი - ი-----

მოპასუხე- შპს „ა-----“

წარმომადგენელი - ა-----

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 29 ივლისის N8----- გადაწყვეტილება (ს.კ. 6-----);

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 29 ივლისის N8----- და 2019 წლის 01 აგვისტოს N8----- გადაწყვეტილებები (ს.კ. 6-----);

1.3. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 29 ივლისის N8----- და 2019 წლის 31 ივლისის N8----- გადაწყვეტილებები (ს.კ. 6-----).

მოსარჩელემ თავის მოთხოვნა დაამყარა შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

შპს „ა----- ბ----- მუნიციპალიტეტის დაბა ბ----- მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს.კ. ნ-----, ნ-----, ნ----- ახორციელებს უნებართვო მშენებლობას. უნებართვო მშენებლობასთან დაკავშირებით ბ----- მუნიციპალიტეტში დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება. მიუხედავად აღნიშნულისა საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ განახორციელა აღნიშნულ მიწის ნაკვეთებზე შენობა-ნაგებობების დარეგისტრირება, რაც ეწინააღმდეგება კანონს, ვინაიდან აღნიშნული ტერიტორია საქართველოს მთავრობის 2018 წლის 06 მარტის N117 დადგენილებით დამტკიცებული ბ----- ქალაქმშენებლობის დოკუმენტაციის თანდართული კონკრეტული ფუნქციური ზონირების რუკის შესაბამისად მდებარეობს სარეკრეაციო ზონა N2-ში და მდებარეობს თემატური გეგმარებითი არეალი N6-ის ფარგლებში.

2. მოპასუხეთა პოზიცია

2.1. მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და ამავე სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის წარმომადგენელმა შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთები წარმოადგენდა შპს „ა-----“ ინდივიდუალურ საკუთრებას, შესაბამისად განხორციელდა მესაკუთრის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზების გათვალისწინებით ცვლილებების რეგისტრაცია. ვინაიდან საკადასტრო აზომვითი ნახაზების სისწორეზე პასუხისმგებელი პირია დამკვეთი მათ მიერ წარდგენილი ნახაზების საფუძველზე განხორციელდა უძრავი ნივთის ფაქტობრივი მდგომარეობის რეგისტრაცია. ამასთან შენობა-ნაგებობა როგორც მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი წარმოადგენს სწორედ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის საკუთრებას და სხვა დამატებითი დოკუმენტაციის წარმოდგენის მოთხოვნას კანონი აღარ ითვალისწინებდა. ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში წარდგენილი დოკუმენტაცია აკმაყოფილებდა რეგისტრაციის პირობებს, არ არსებობდა რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძველები. რაც შეეხება გასაჩივრებული რეგისტრაციების საფუძველად არსებულ სამართლებრივ დოკუმენტებს - არ დაუკარგავს სამართლებრივი მნიშვნელობა, არავის გაუუქმებია და ძალაშია. ასევე აღნიშნა, რომ თუკი არ იარსებებს უფლების დამდგენი დოკუმენტი, საჯარო რეესტრში არსებული რეგისტრაცია ძალადაკარგულად გამოცხადდება.

2.3. მოპასუხე შპს „ა-----“ წარმომადგენელმა შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს

განეკუთვნება შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა მიწასთან დაკავშირებული და არ არის გამიზნული დროებით სარგებლობისთვის. ასევე საჯარო რეესტრის ინსტრუქციის შესახებ მე-14 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად მიწის ნაკვეთზე მისი არსებითი შემადგენელი ნაწილების (შენობა-ნაგებობის) არსებობა დგინდება საკადასტრო აზომვითი ნახაზით, ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით კი თუ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულია მასზე მყარად არსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების გარეშე, მაშინ ამ შენობა-ნაგებობაზე მიწის მესაკუთრის საკუთრების უფლება მოთხოვნის შემთხვევაში რეგისტრირდება.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1 უძრავი ქონება, მდებარე ბორჯომი, დაბა ბ----- ა----- ქუჩის მიმდებარედ, დაზუსტებული ფართობი 1602.00 კვ.მ., ს.კ. 6-----, წარმოადგენს შპს „ა-----“ საკუთრებას. უფლების რეგისტრაციის თარიღია 17.05.2019წ.

უძრავი ქონება, მდებარე ბორჯომი, დაბა ბ-----, დაზუსტებული ფართობი 1031.00 კვ.მ., ს.კ. 6-----, წარმოადგენს შპს „ა-----“ საკუთრებას. უფლების რეგისტრაციის თარიღია 31.05.2019წ.

უძრავი ქონება, მდებარე ბორჯომი, დაბა ბ-----, დაზუსტებული ფართობი 1014.00 კვ.მ., ს.კ. 6----- წარმოადგენს შპს „ა-----“ საკუთრებას. უფლების რეგისტრაციის თარიღია 31.05.2019წ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებანი;
- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ (იხ. ს.ფ. 16-21).

3.1.2. ბ----- მუნიციპალიტეტის მერიის 2019 წლის 12 ივლისის N-- მითითებით დადგენილია, რომ შპს „ა-----ს მიერ ბ----- მუნიციპალიტეტის, დაბა ბ----- მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს.კ. 6-----, N6----- ს.კ. 6----- მიმდინარეობს უნებართვო მშენებლობას, რასთან დაკავშირებითაც მიეცა მითითება მოეხდინა უკანონო მშენებლობის სრული დემონტაჟი 30 დღის ვადაში. ბ----- მუნიციპალიტეტის მერიის 2019 წლის 15 ივლისის N-- 1719 ბრძანებით შპს „ა-----ს მიმართ დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე ს.კ. 6-----, N6----- ს.კ. 6----- წარმოებულ მშებელობასთან დაკავშირებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2019 წლის 12 ივლისის N-- მითითება (ს.ფ.22);
- 2019 წლის 15 ივლისის N-- 1719 ბრძანება (ს.ფ.23);

3.1.3. 2019 წლის 29 ივლისის შპს „ა-----ს წარმომადგენელმა განცხადებებით მიმართა სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ბ----- რაიონში, დაბა ბ----- მდებარე ს.კ. 6-----, ს.კ. 6----- ს.კ. 6----- სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, კერძოდ მოითხოვა ამონაწერებში შენობა-ნაგებობების და ფართების დაფიქსირება. განცხადებებთან ერთად სარეგისტრაციოდ წარდგენილი იქნა საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი და შიდა აზომვითი ნახაზები.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის 2019 წლის 29 ივლისის N8-----, N8----- და N8----- გადაწყვეტილებებით შპს „ა-----“ განცხადება დაკმაყოფილდა და ბ----- რაიონში, დაბა ბ----- მდებარე 1031 კვ.მ, 1014 კვ.მ. 1602.00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე განხორციელდა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, კერძოდ, მიწის ნაკვეთებზე დარეგისტრირდა შენობა-ნაგებობები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს;

- განცხადებები თანდართულ მასალებთან ერთად (ს.ფ. 88-104, 109-122, 136-155);
- 2019 წლის 29 ივლისის N8-----, N8----- და N8----- გადაწყვეტილებები, ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან, საკადასტრო გეგმები (ს.ფ. 105-108, 123-126, 156-159);

3.1.4. 2019 წლის 29 ივლისის **(17:35 სთ.)** შპს „ა-----ს წარმომადგენელმა კვლავ განცხადებით მიმართა სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ბ----- რაიონში, დაბა ბ----- მდებარე ს.კ. 6----- სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, კერძოდ მოითხოვა ამონაწერში შენობა-ნაგებობების **მშენებარედ** დაფიქსირება. განცხადებებთან ერთად სარეგისტრაციოდ წარდგენილი იქნა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის 2019 წლის 01 აგვისტოს N8----- გადაწყვეტილებით ბ----- რაიონში, დაბა ბ----- მდებარე 1014 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე განხორციელდა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. კერძოდ, N1, N2 და N3 შენობა-ნაგებობები დაფიქსირდა როგორც **მშენებარე ერთეულები**.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს;

- განცხადება დანართით (ს.ფ. 127-131);
- 2019 წლის 01 აგვისტოს N8----- გადაწყვეტილება, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საკადასტრო გეგმა (ს.ფ. 132-135);

3.1.5. 2019 წლის 29 ივლისს (17:32სთ) შპს „ა-----ს წარმომადგენელმა კვლავ განცხადებით მიმართა სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ბ----- რაიონში, დაბა ბ----- მდებარე ს.კ. 6-----, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, კერძოდ მოითხოვა ამონაწერში შენობა-ნაგებობების **მშენებარედ** დაფიქსირება. განცხადებებთან ერთად სარეგისტრაციოდ წარდგენილი იქნა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურმა 2019 წლის 31 ივლისს მიიღო N8----- გადაწყვეტილება, რომლითაც ბ----- რაიონში დაბა ბ----- მდებარე 1602 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე განხორციელდა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. კერძოდ, შენობა N1, N2, N3, N4 და N5 დაფიქსირდა როგორც მშენებარე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს;

- განცხადება დანართით (ს.ფ. 160-164);
- 2019 წლის 29 ივლისს მიიღო N8----- გადაწყვეტილება, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საკადასტრო გეგმა (ს.ფ. 165-168);

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

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

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი; საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსი; „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი; საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანება N4-ით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქცია“.

6. სამართლებრივი შეფასება

განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ს.კ. 6-----, 6-----, 6----- მიწის ნაკვეთებზე განხორციელებული ცვლილებების რეგისტრაციების კანონიერება.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანება N4-ით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-14 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად რეგისტრაციის მიზნებისათვის მიწის ნაკვეთი არის გეომეტრიული ერთიანობის მქონე ტერიტორია (დაზუსტებული ან დაუზუსტებელი), რომელიც მოქცეულია საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ერთიან უფლებრივ სივრცეში ან არსებობს მასზე უფლების ამგვარად რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება. მიწის ნაკვეთზე უფლება ვრცელდება ასევე მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე, **თუ კანონმდებლობით სხვა არ არის გათვალისწინებული.**

ამავე ბრძანების მე-14 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად მიწის ნაკვეთზე მისი არსებითი შემადგენელი ნაწილების (შენობა-ნაგებობის) არსებობა დგინდება საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზით.

ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად კი თუ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულია მასზე მყარად არსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების გარეშე, მაშინ ამ შენობა-ნაგებობაზე მიწის მესაკუთრის საკუთრების უფლება მოთხოვნის შემთხვევაში რეგისტრირდება, თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტით სხვა რამ არ დგინდება.

ამავე ბრძანების მე-14 მუხლის მე-6 ნაწილის თანახმად მშენებარე შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისთვის, მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილ უნდა იქნეს კანონმდებლობით განსაზღვრული სამშენებლო დოკუმენტაცია, ხოლო მშენებლობის დასრულებისას შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარების (ექსპლუატაციაში მიღების) დამადასტურებელი დოკუმენტი.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6² პუნქტის თანახმად მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია გადაამოწმოს სააგენტოსთვის წარდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მონაცემების სისწორე და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებთან შესაბამისობა.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ შპს „ა-----“ საკუთრების უფლება დ.ბ.----- მდებარე ს.კ. 6----- სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე თავდაპირველად რეგისტრირებულ იქნა 2019 წლის 17 მაისს, ხოლო ს.კ. 6-----, ს.კ. 6----- სასოფლო-სამეურნეო

დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე თავდაპირველად რეგისტრირებულ იქნა 2019 წლის 31 მაისს. ამ დროისათვის მიწის ნაკვეთებზე შენობა-ნაგებობები (აშენებული ან მშენებარე) არ ფიქსირდება.

ამ რეგისტრაციიდან დაახლოებით ორ თვეში, 2019 წლის 29 ივლისს შპს „ა-----
-----ს წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა სარეგისტრაციო სამსახურს მოთხოვნით ბ----- რაიონში, დაბა ბ----- მდებარე ს.კ. 6-----
, ს.კ. 6----- ს.კ. 6----- სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის
ნაკვეთებზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაციის,
კერძოდ ამონაწერებში შენობა-ნაგებობების და ფართების დაფიქსირების
თაობაზე. დაინტერესებულმა პირმა განცხადებებს თან დაურთო საკადასტრო
ზომვითი ნახაზები, შიდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზები, რომლითაც
დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთებზე შენობა-ნაგებობების არსებობა.
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის 2019
წლის 29 ივლისის N8-----, N8----- და N8-----
გადაწყვეტილებებით შპს „ა-----“ განცხადებები დაკმაყოფილდა და
ბ----- რაიონში, დაბა ბ----- მდებარე 1031 კვ.მ., 1014 კვ.მ. და 1602.00 კვ.მ.
სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე განხორციელდა
რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია და მიწის ნაკვეთებზე
დარეგისტრირდა შენობა-ნაგებობები.

იმავე დღეს 2019 წლის 29 ივლისს (17:35სთ და 17:32სთ) შპს „ა-----ს
წარმომადგენელმა განცხადებით კვლავ მიმართა სარეგისტრაციო სამსახურს
მოთხოვნით ბ----- რაიონში, დაბა ბ----- მდებარე ს.კ. 6----- 6-----,
სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე რეგისტრირებულ
უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის, კერძოდ ამონაწერში შენობა-
ნაგებობების **მშენებარედ** დაფიქსირების თაობაზე, რაზეც საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის 2019 წლის 31 ივლისის N8--
----- გადაწყვეტილებით და 2019 წლის 01 აგვისტოს N8-----
გადაწყვეტილებით ბ----- რაიონში, დაბა ბ----- მდებარე ს.კ. 6----- 6---
----- მიწის ნაკვეთებზე განხორციელდა რეგისტრირებულ უფლებაში
ცვლილების რეგისტრაცია. კერძოდ, შენობა-ნაგებობები დაფიქსირდა როგორც
მშენებარე ერთეულები. დაინტერესებულმა პირმა განცხადებებს თან
დაურთო შესაბამისი საკადასტრო აზომვითი ნახაზები.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანება N4-ით დამტკიცებული
„საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-18 მუხლის პირველი ნაწილის
თანახმად სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის
დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის,
სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი

ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული წარმოება არის ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების, გამოცემისა და აღსრულების, ადმინისტრაციული საჩივრის გადაწყვეტის აგრეთვე ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მომზადების, დადების ან გაუქმების მიზნით.

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.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი, მეორე და მესამე ნაწილების თანახმად ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს წინასწარი გამოკვლევის გარეშე უარი განაცხადოს მის უფლებამოსილებაში შემავალ საკითხზე განცხადების ან შუამდგომლობის მიღებაზე იმ საფუძველით, რომ ეს განცხადება ან შუამდგომლობა დაუშვებელი ან დაუსაბუთებელია.

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

ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების განსაზღვრისათვის, იგი არა მხოლოდ ფორმალური გამართულობის, არამედ მისი შინაარსობრივი, არსებითი მხრივაც უნდა იქნას შემოწმებული.

დადგენილია, რომ ცვლილებების რეგისტრაციის არც ერთ ეტაპზე სარეგისტრაციო სამსახურს დაინტერესებული მხარისთვის არ მოუთხოვია კანონმდებლობით განსაზღვრული სამშენებლო დოკუმენტაცია. მეტიც მან, წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე ისე მიიღო გადაწყვეტილება, რომ არ გამოუკვლევია წარდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზების მონაცემების სისწორე და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებთან შესაბამისობა, მაშინ როდესაც ცვლილებების რეგისტრაციის მოთხოვნამდე ორი თვით ადრე განხორციელებული რეგისტრაციის დროს მიწის ნაკვეთებზე შენობა-ნაგებობების (აშენებული ან მშენებარე) არსებობა არ დასტურდებოდა. მით უფრო, რომ ერთსა და იმავე დღეს შპს „ა-----“ მიერ ჯერ მოთხოვნილი იქნა აშენებული შენობა-ნაგებობების რეგისტრაცია, ხოლო მოგვიანებით კი - მშენებარე ობიექტების. მარეგისტრირებელ ორგანოს სათანადოდ არ გამოუკვლევია წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზები, რომლებიც შედგენილია 2019 წლის 28 ივლისის და ერთ შემთხვევაში მათზე დატანილი უძრავი ქონება ფიქსირდება როგორც აშენებული, ხოლო მეორე შემთხვევაში როგორც მშენებარე.

იმ შემთხვევაში თუკი სარეგისტრაციო ორგანო სათანადოდ შეიწავლიდა მასთან რეგისტრირებულ მონაცემთა შესაბამისობას და წარდგენილ საკადასტრო აზომვითი ნახაზების მონაცემების სისწორეს, მის მიერ მოთხოვნილი იქნებოდა მშენებარე შენობა-ნაგებობებზე კანონმდებლობით განსაზღვრული სამშენებლო დოკუმენტაცია, ხოლო დასრულებულ შენობა – ნაგებობაზე ვარგისად აღიარების (ექსპლუატაციაში მიღების) დამადასტურებელი დოკუმენტი, ხოლო ასეთის არ არსებობის შემთხვევაში კი მიღებული იქნებოდა შესაბამისი გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, რაც კონკრეტულ შემთხვევაში მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ განხორციელებული არ ყოფილა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო მიიჩნევს, რომ ბ----- მუნიციპალიტეტის მერიის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს და ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 29 ივლისის N8-----, 8-----, 8----- გადაწყვეტილებები, 2019 წლის 31 ივლისის N8----- გადაწყვეტილება და 2019 წლის 01 აგვისტოს N8----- გადაწყვეტილება.

7. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები:

ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 1 აგვისტოს განჩინებით ბ-----

--- მუნიციპალიტეტის მერიის შუამდგომლობა დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. სარჩელის აღძვრამდე მისი უზრუნველყოფის მიზნით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს აეკრძალა ს.კ. 6-----; ს.კ. 6----- და ს.კ. 6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე არსებულ სარეგისტრაციო მონაცემებში ცვლილებების განხორციელება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით.

ვინაიდან მოცემულ შემთხვევაში სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა, არ არსებობს გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების საპროცესო-სამართლებრივი საფუძველი.

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ ორივე მხარე გათავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, მაშინ სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავსირებით გაწეულ ხარჯებს გაიღებს სახელმწიფო.

მოცემულ შემთხვევაში სახელმწიფო ბაჟის შესახებ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის თანახმად მოსარჩელე ბ----- მუნიციპალიტეტის მერია და მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

ამასთან, იმის გათვალისწინებით, რომ დავის საგანია ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შესაბამისობა კანონმდებლობასთან, არ არსებობს მოპასუხე შპს „ა----- --ათვის“ სახელმწიფო ბაჟის დაკისრების საფუძველიც.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-10, მე-12, მე-13, 24-ე მუხლებით და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8 მუხლით, 243-244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ბ----- მუნიციპალიტეტის მერიის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 29 ივლისის N8----- გადაწყვეტილება (ს.კ. 6-----);
3. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 29 ივლისის N8----- და 2019 წლის 01 აგვისტოს N8----- გადაწყვეტილებები (ს.კ. 6-----);
4. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 29 ივლისის N8----- და 2019 წლის 31 ივლისის N8----- გადაწყვეტილებები (ს.კ. 6-----).
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ.№7ა) ახალციხის რაიონული სასამართლოს (ქ.ახალციხე, მებაღიშვილის ქ.№62) მეშვეობით;

მოსამართლე

ლუიზა თოდუა