საქმე № 160310018002646628
№3/125-18

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

15 მარტი 2019 წელი **ქ. ბოლნისი**

შესავალი ნაწილი

ბოლნისის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე: თეა ლეონიძე
სხდომის მდივანი: დიანა ქოჩორაშვილი,ვერიკო ნინიაშვილი

მოსარჩელე - ე-—--- ს---------ი (პ/ნ 2----------)
წარმომადგენელი -ბეჟან ხიმშიაშვილი

მოპასუხე - სსიპ- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;
წარმომადგენელი - კახაბერ უგრეხელიძე

მოპასუხე - ზ------ დ--------ა(პ/ნ 2----------)
წარმომადგენელი - ირინე ჯობაძე

თარჯიმანი - სუსანა მარტიაშვილი

დავის საგანი- ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ქმედების განხორციელება.

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 ოქტომბრის N892017005782-03 გადაწყვეტილება ე-—--- ს---------ის საკუთრების რეგისტრაციის აქტის გაუქმების შესახებ.

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს

2017 წლის 11 ნოემბრის N892017033764-07 გადაწყვეტილება ზ------ დ--------აზე მიწის ნაკვეთს რეგისტაციის შესახებ.

1.3. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 5 ივლისის N892018302164 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

1.4. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 3 აგვისტოს N340646 გადაწყვეტილება ე–---- ს---------ის საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

1.5 სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დაევალოს მარნეულის რაიონის სოფ. ლ–-------ში მდებარე 30 კვ მიწის ნაკვეთის და მასზე განლაგებული შენობა ნაგებობის ე–---- ს---------ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

სასარჩელო მოთხოვნა ეფუძნება შემდეგ გარემოებებს:

მოსარჩელის განმარტებით, იგი 1998 წლიდან 2017 წლის 24 ოქტომბრამდე ფაქტობრივად ფლობდა მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ უძრავ ქონებას, მისამართზე მარნეულის რაიონის სოფ. ლეჟებადინი. თავდაპირველად არსებული მიწის ნაკვეთი 1999 წლის 21 დეკემბერს იჯარის უფლებით იქნა დარეგისტრირებული მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ(საჯარო რეესტრი). 2001 წლის 26 ნოემბერს დარეგისტრირებული იქნა საკუთრების უფლებით ე–---- ს---------ის სახელზე, ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტით N439/230/01. 2003 წლის 11 სექტემბერს კი საჯარო რესტრის მიერ გაიცა საკუთრების მოწმობა. 2017 წლის 30 ოქტომბერს აღნიშნული ხელშეკრულება გაუქმდა კანონთან შეუსაბამობის გამო და ე–---- ს---------ს ჩამოერთვა საკუთრების უფლება. ამავე წლის 11 ნოემბრის გადაწყვეტილებით მიწის ნაკვეთი საკუთრების უფლებით გადაეცა ზ------ დ--------ას.

მოსარჩელე მხარე განმარტავს, რომ ხელშეკრულების გაუქმების შემდეგ, მიმართა სასამართლოს აქტის ბათილობის მოთხოვნით, რაზეც ბოლნისის რაიონულმა სასამართლომ 2018 წლის 3 აპრილს დაადგინა ხარვეზი, იმ მიზეზით რომ ე–---- ს---------ს უნდა გამოეყენებინა ერთჯერადი გასაჩივრების უფლება და მიემართა საჯარო რეესტრისათვის. აღნიშნული საკითხის განხორციელების შემდგომ საჯარო რეესტრმა საკითხი გადასცა მედიაციას, სადაც მოპასუხე მხარე არ გამოცხადდა. 2018 წლის 5 ივლისს N892018302164 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, ხოლო 2018 წლის 3 აგვისტოს გადაწყვეტილებით N340616 ე–---- ს---------ს უარი ეთქვა საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

საჯარო რეესტრის 2018 წლის 3 აგვისტოს N340616 გადაწყვეტილებით ე—---- ს------ ---ს (პ/ნ 2----------) უარი ეთქვა საკუთრების უფლების აღიარებაზე - მარნეული სოფ. ლეჟებადინში მდებარე არსებულ 30 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, ვინაიდან დაინტერესებული პირის ე—---- ს------ ---ის საჩივართან დაკავშირებული წარმოების პროცესში საჩივრის განხილვაზე უფლებამოსილმა პირმა მიიჩნია რომ გადაწყვეტილება N892018302164-18 კანონიერია და არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

მოსარჩელეს მიაჩნია, რომ სადავო აქტები გამოიცა ყოველგვარი სამართლებრივი და ფაქტობრივი დასაბუთების გარეშე, რის გამოც გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი და მოპასუხეს უნდა დაევალოს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება მიღებულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

მოპასუხე ზ------ დ--------მ **-** სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება მიღებულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2017 წლის 30 ოქტომბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ კომპეტენციის ფარგლებში ზ------ დ--------ას მიერ წარდგენილი განცხადება რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ დააკმაყოფილა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2017 წლის 30 ოქტომბრის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება N892017005782

3.1.2. 2017 წლის 11 ნოემბრის საჯარო რეესტრის ერვნული სააგენტოს N892017033764-07 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ზ------ დ--------ას განცხადება უძრავი ქონების. მდებარე: მარნეული, სოფელი ლ—-------ი (ზონა: მარნეული, სექტორი: ქუთლიარი) რეგისტრაციის შესახებ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2017 წლის 11 ნოემბრის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება N892017033764-07

3.1.3. 2018 წლის 5 ივლისის საჯარო რეესტრის ერვნული სააგენტოს N892018302164 გადაწყვეტილებით ე—---- ს---------ის განცხადებასთნ დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, განცხადებით წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ზედდების გამო უძრავი ნივთის ს/კ 8---------- რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2018 წლის 5 ივლისის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება N892018302164.

3.1.4. 2018 წლის 3 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ერვნული სააგენტოს N340616 გადაწყვეტილებით ე—---- ს---------ს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2018 წლის 3 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება N340616.

3.1.**5.** ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგიდება, რომ უძრავი ქონების საკადასტო კოდით N8---------- მესაკუთრეა ზ------ დ--------ა (პ/ნ2----------). უფლების წარმოშობის დოკუმენტია სამკვიდრო მოწმობა და თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის N2ბ/5580-15 გადაწყვეტილება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 36)

3.1.**6.** თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 14 მარტის N2ბ/5580-15 გადაწყვეტილებით გაუქმდა მარნეულის რაიონული სასამართლოს 2005 წლის 19 ოქტომბრის გადაწყვეტილების პირველი და მეორე პუნქტი. ე—---- ს---------ის სარჩელი უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვისა და ხელშეშლის აღკვეთის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017

წლის 14 მარტის N2ბ/5580-15 გადაწყვეტილება.

3.1.7. მარნეულის რაიონული სასამართლოს 2005 წლის 19 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით მოსარჩელე ე–---- ს---------ის სარჩელი დაკმაყოფილდა. მოპასუხე ი----- დ--------ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა მარნეულის რაიონის სოფელ ლ–-------ში მდებარე 30კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მოპასუხეს აეკრძალა ხელშემშლელი მოქმედება. ი----- დ--------ის შეგებებული სარჩელი - მარნეულის რაიონის სოფელ ქუთლიარის საკრებულოს 1998 წლის 20 აგვისტოს დადგენილების, 2003 წლის 11 სექტემბერს ე. ს---------ზე გაცემული საკუთრების რეგისტრაციის მოწმობის და მისგან გამომდინარე ყველა შედეგის გაუქმების შესახებ - არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მარნეულის რაიონული სასამართლოს 2005 წლის 19 ოქტომბრის გადაწყვეტილება.

3.1.8. დადგენილია, რომ საქმეში წარმოდგენილი 2001 წლის ნოემბრის უძრავი ქონების ამონაწერის თანახმად, ე–---- შარიფ ოღლი ს---------ი წარმოადგენს სოფელი ლ–-------ი კუთლიარის საკრებულოში 30კვ.მ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს. აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე გაცემულია საკუთრების მოწმობა.
2003 წლის 11 სექტემბერს ე–---- ს---------ზე გაიცა საკუთრების მოწმობა სოფელ ლ–-------ში 30 კვ.მ არასასოფლო სამეურნეო მიწის საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე, რის საფუძველზე მოხდა ე–---- ს---------ის საკუთრების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში 2004 წლის 24 ივნისს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 14 მარტის N5580 გადაწყვეტილება.

3.1.9. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრციულ საქმეთა პალატის 2006 წლის 11 ივლისის განჩინებით ი----- დ--------ის სააპელაციო საჩივარი ი----- დ--------ის შეგებებული სარჩელის 2003 წლის 11 სექტემბრის მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის და ე. ს---------ასათვის მიწის გადაცემის ნაწილში სოფ. ქუთლიარის სოფლის საკრებულოს 1998 წლის 20 აგვისტოს გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე გამოიყო ცალკე წარმოებად. მარნეულის რაიონული სასამართლოს 2005 წლის 19 ოქტომბრის გადაწყვეტილებაზე ე–---- ს---------ის სასარჩელო მოთხოვნის ნაწილში ი----- დ-------ის სააპელაციო საჩივრის წარმოება შეჩერდა.
ამავე სასამართლოს 2008 წლის 30 სექტემბერის განჩინებით ძალაში დარჩა მარნეულის რაიონული სასამართლოს 2005 წლის 19 ოქტომბრის გადაწყვეტილება ი----- დ--------ის შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე

უარის თქმის ნაწილში 2003 წლის 11 სექტემბრის მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის და ე. ს---------ასათვის მიწის გადაცემის და სოფ. ქუთლიარის სოფლის საკრებულოს 1998 წლის 20 აგვისტოს გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე, რაც შევიდა კანონიერ ძალაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 14 მარტის N5580 გადაწყვეტილება.

3.1.10. საქმის მასალების თანახმად დადგენილია, რომ ე–---- ს---------ს არ მოუთხოვია ზ------ დ--------ას სახელზე გაცემული საკუთრების უფლების წარმოშობის დოკუმენტების ბათილად ცნობა. ასევე 2017 წლის 2 აგვისტომდე არ განუხორციელებია თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციული პალატის 2008 წლის 30 სექტემბრის განჩინების საფუძველზე საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაცია. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 14 მარტის გადაწყვეტილებით მისი სარჩელი ზ------ დ--------ას წინააღმდეგ არ დაკმაყოფილდა და ე–---- ს---------ს უარი ეთქვა უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვისა და ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნაზე. საქმის მასალების თანახმად აღნიშნული გადაწყვეტილება არაა გასაჩივრებული.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 14 მარტის N5580 გადაწყვეტილება.
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან ს/კ 8----------.

3.1.11. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 20 თებერვლის საინჟინრო ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად დადგენილია, რომ მარნეულის რაიონში, სოფელ ლ–-------ში მდებარე ე–---- ს---------ის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული ერთსართულიანი შენობა-ნაგებობა სრულად განთავსებულია დღეის მდგომარეობით საჯარო რეესტრში ს/კ N8---------- რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე. ხოლო აღნიშნული შენობა ნაგებობა საჯარო რეესტრში დაცულ 2017 წლის 1 ნოემბერს მომზადებულ N 8---------- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ 1965კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმაზე დატანილი არაა. კერძოდ ხსენებულ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმაზე დატანილია მხოლოდ ერთი შენობა- შენობა N1.

მარნეულის რაიონში, სოფელ ლ–-------ში მდებარე ე–---- ს---------ის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული ერთსართულიანი შენობა-ნაგებობა სამხრეთ ნაწილში არსებული შენობის ერთი კუთხე N 8---------- საკადასტრო კოდით აღრიცხული მიწის ნაკვეთის ჩრდილოეთ ნაწილში ფაქტობრივად არსებული კაპიტალური ღობიდან დაშორებულია 1,22 მ-ით, ხოლო მეორე კუთხიდან

დაშორებულია 1,09მ-ით. ასევე ხსენებული შენობა-ნაგებობის დასავლეთ ნაწილში არსებული შენობის ერთი კუთხე ღობიდან დაშორებულია 1,92მ-ით, ხოლო მეორე კუთხე დაშორებულია 2,21მ-ით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 20 თებერვლის საინჟინრო ექსპერტიზის დასკვნა.

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 გასაჩივრებული აქტების მიღებისას ადგილი არ ჰქონია კანონის ისეთ დარღვევას, რომლის არარსებობის შემთხვევაში საქმეზე სხვაგვარი გადაწყვეტილება იქნებოდა მიღებული. შესაბამისად, ე—--- ს---------ის სასარჩელო მოთხოვნები უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

,,უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ'' საქართველოს, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13დეკემბრის №800 ბრძანებით დამტკიცებული ,,უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქცია'', ,,საჯარო რეესტრის შესახებ'' საქართველოს კანონი, ,,საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე'' საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010წლის 15 იანვრის №4 ბრძანება, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი

6. სამართლებრივი შეფასება

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ

ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგები.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული-საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს **2017 წლის 30 ოქტომბრის №892017005782-03 გადაწყვეტილება ,,რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ''**, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს **2017 წლის 11 ნოემბრის №892017033764-07 გადაწყვეტილება ,,რეგისტრაციის შესახებ''**, **2018 წლის 5 ივლისის გადაწყვტილება ,,რეგისტრაციაზე წარმოების შეწყვეტის შესახებ"** და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს **2018 წლის 3 აგვისტოს №340616 გადაწყვეტილება ,,ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ''**, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის თანახმად წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს და დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს გასაჩივრებული აქტების შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილ აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, საქართველოს კონსტიტუციასა და სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

6.2. მოსარჩელის ერთ-ერთ მოთხოვნას წარმოადგენს **2017 წლის 30 ოქტომბრის №892017005782-03 გადაწყვეტილების ,,რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ'' -** ბათილად ცნობა, რომლითაც გაუქმდა ე–---- ს---------ზე უძრავი ქონების N8---------- საკადასტრო კოდით რეგისტრაცია,- მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, კერძოდ:

სასამართლო განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულა სააგენტომ აღნიშნული ცვლილება განახორციელა სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე. ასევე გასათვალისწინებელია, რომ ე–---- ს---------ის მიერ სასამართლოში არ ყოფილა დაყენებული მოთხოვნა ზ------ დ--------ას საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების ბათილად ცნობის მოთხოვნით. ასევე საქმის მასალებში არ არის წარმოდგენილი მტკიცებულება, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 14 მარტის გადაწყვეტილება გასაჩივრებულია ზემდგომ ინსტანციაში.

მოსარჩელის მიერ ასევე გასაჩივრებულია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს **2017 წლის 11 ნოემბრის №892017033764-07 გადაწყვეტილება ,,რეგისტრაციის შესახებ**''.

,,უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ'' საქართველოს კანონი(სადავო პერიოდში მოქმედი) განსაზღვრავს უძრავ ნივთებზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეესტრების წარმოების ორგანიზაციულ და სამართლებრივ საფუძვლებს, აგრეთვე რეესტრების მწარმოებელი ორგანოების უფლება-მოვალეობებს. დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის ,,თ'' ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის უძრავ ნივთზე უფლების, უფლების შეზღუდვის, უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობისა და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

,,უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ'' საქართველოს კანონის მე-13 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად(სადავო პერიოდში მოქმედი), უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება უძრავ ნივთზე უფლებები და მისი საკადასტრო მონაცემები, აღნიშნული მუხლის მე-2 პუნქტის ,,ა'' ქვეპუნქტის თანახმად კი, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება უძრავ ნივთზე საკუთრება. ამავე კანონის მე-20 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის თუ სხვა დოკუმენტაციის, ისე ამ დოკუმენტაციის ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

სასამართლო ასევე მიუთითებს საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13დეკემბრის №800 ბრძანებით დამტკიცებულ ,,უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციაზე'', რომლის 57-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია: ა)დაინტერესებული პირის განცხადება; ბ)მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის კანონმდებლობით, ზემდგომი ორგანოს ან სასამართლო (საარბიტრაჟო) აქტით დაკისრებული ვალდებულება - მიიღოს გადაწყვეტილება. ამავე ინსტრუქციის მე-10 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე, ხოლო ამავე ინსტრუქციის მე-2 მუხლის ,,კ'' ქვეპუნქტის თანახმად, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ნორმატიული ან/და ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლო (საარბიტრაჟო) აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი

აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე უფლების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

მოსარჩელის მიერ ასევე გასაჩივრებულია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს **2018 წლის 5 ივლისის გადაწყვეტილება ,,რეგისტრაციაზე წარმოების შეწყვეტის შესახებ“. ე—--- ს---------ს უარი ეთქვა უძრავი ნივთის რეგისტრაციაზე რადგანაც ზედდებაში მოდიოდა უკვე რეგისტრირებულ უძრავ ქონებასთან.**

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ,,უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ'' საქართველოს კანონში (23-ე, 24-ე და 25-ე მუხლები) კონკრეტულად არის გაწერილი ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც სარეგისტრაციო ორგანო უფლებამოსილია უარი უთხრას პირს რეგისტრაციაზე, შეაჩეროს და/ან შეწყვიტოს სარეგისტრაციო წარმოება.

კონკრეტულ შემთხვევაში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან ზედდების გამო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგნეტო ,,უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ'' საქართველოს კანონის თანახმად უფლებამოსილი იყო შეეწყვიტა სარეგისტრაციო წარმოება.

6.3. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად კი, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ან სხვა სახის ქმედება, რომელიც იწვევს ადამიანის საქართველოს კონსტიტუციით მინიჭებული უფლებების ან თავისუფლებების შეზღუდვას, დაიშვება მხოლოდ საქართველოს კონსტიტუციის მეორე თავის შესაბამისად, კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით მინიჭებული უფლებამოსილების საფუძველზე.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა. სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული.

ზემოაღნიშნული ნორმების განმარტებიდან გამომდინარე ნათელია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ყოველმხრივ უნდა გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე გამოსცეს ადმინისტრაციული აქტი. მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლოს საქმეში წარმოდგენილი

მტკიცებულებების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიაჩნია, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ სადავო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიღება მოხდა კანონის მოთხოვნათა დაცვით, კანონით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის შესაბამისად და მხოლოდ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევისა და ფაქტების დადასტურების შემდეგ იქნა მიღებული გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები.

მოცემულ შემთხვევაში სადავო გადაწყვეტილება - მიწის ნაკვეთის ზ------ დ-------აზე რეგისტრაცია - განხორციელდა სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე, ასევე ის დოკუმენტები, რომლებიც საფუძვლად დაედო ზ------ დ--------ას საკუთრების უფლების წარმოშობას ძალაშია დღეის მდგომარეობითაც. ამდენად, ზემოაღნიშნული სამართლებრივი ნორმებისა და ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე სასამართლო მიიჩნევს, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე ზ------ დ--------აზე კანონიერად მოახდინა მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია და ე—---- ს---------ის უძრავი ქონების რეგისტრაციის გაუქმება შესაბამისად სასარჩელო მოთხოვნა იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის თაობაზე მოთხოვნის ნაწილში, უსაფუძვლოა და აღნიშნულ ნაწილში სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

,,საჯარო რეესტრის შესახებ'' საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად კი, განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავ ქონებაზე როგორც რეგისტრაცია, ასევე მათში ცვლილება წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ ,,საჯარო რეესტრის შესახებ'' საქართველოს კანონი განსაზღვრავს თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს, კერძოდ- დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის ,,კ'' ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ,,ლ'' ქვეპუნქტის თანახმად კი, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებულ იქნა ,,საჯარო რეესტრის შესახებ'' ინსტრუქცია, რომელიც განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს(შემდგომში– სააგენტოს) მიერ საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ინფორმაციის გაცემის წესებსა და პირობებს, წარმოებაში მონაწილე მხარეებს, მათ უფლებებსა და მოვალეობებს. აღნიშნული 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. თავის მხრივ ,,საჯარო რეესტრის შესახებ'' საქართველოს კანონში(21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლები) კონკრეტულად არის გაწერილი ის საფუძვლები, რომელთაც არსებობის შემთხვევაშიც სარეგისტრაციო ორგანო უფლებამოსილია უარი უთხრას პირს რეგისტრაციაზე, შეაჩეროს და/ან შეწყვიტოს სარეგისტრაციო წარმოება.

6.6. 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.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 60^1 მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. 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 აღნიშნავს, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდება, ხოლო მოსარჩელის მიერ სასამართლოში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლისა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.3 მუხლის შესაბამისად, ვერ იქნა წარმოდგენილი

მტკიცებულებები, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ სადაო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემისას ადგილი ჰქონდა კანონით დადგენილი ისეთი პროცედურული ნორმების არსებით დარღვევას, რომლის არარსებობის შემთხვევაშიც ზემოაღნიშნულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

ამდენად, ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ე—--- ს---------ის სარჩელი უსაფუძვლოა, რადგან ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60[1]-ე მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მათი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებულ სამართლებრივ ნორმებთან. შესაბამისად სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი არ არსებობს და შესაბამისად არ უნდა დაკმაყოფილდეს ე—--- ს---------ის მოთხობვნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის ქმედების განხორციელების დავალებაზე.

7. საპროცესო ხარჯები

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, ხოლო ამავე კოდექსის 37-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი, რაც მოსარჩელის მიერ გადახდილია დავის საგნის მოცულობის პროპორციულად. სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს. ამდენად, მოსარცელის მიერ სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა ჩაითვალოს ბიუჯეტში გადახდილად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

მოცემულ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12, 22-ე, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ე–---- ს---------ის სარჩელი მოპასუხე- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და ზ------ დ--------ას მიმართ, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის, ქმედების განხორციელების თაობაზე, არ დაკმაყოფილდეს.

2. მოსარჩელის მიერ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში(მდებარე: ქ.თბილისი, გრიგოლ რობაქიძის გამზირი №7ა), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან 14(თოთხმეტი) დღის ვადაში, ბოლნისის რაიონული სასამართლოს (მდებარე: ქ.ბოლნისი, სულხან საბას №113) მეშვეობით.

მოსამართლე: **თეა ლეონიძე**