საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

KA011720568804919

მისამართი: თბილისი 0114 სანაპიროს ქ. #2; www.napr.gov.ge;
ცხელი ხაზი: 2 405 405; 08 009 009 09

170492

17 / მაისი / 2019 წ.

გადაწყვეტილება

ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ

ადმინისტრაციული საჩივრის ნომერი: 100914/17; **თარიღი:** 01.03.2019 წ.

ადმინისტრაციული საჩივრის წარმომდგენი პირი: ავთანდილ კახნიაშვილი (პირადი ნომერი 01029010516).

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამომცემი სტრუქტურული ერთეულის/ტერიტორიული სამსახურის დასახელება: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახური.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება: რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ № 882019089438-03 (08.02.2019) გადაწყვეტილება.

ადმინისტრაციული საჩივრის წარმომდგენი პირის მოთხოვნა: არ ეთანხმება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ № 882019089438-03 (08.02.2019) გადაწყვეტილებას, მოითხოვს მის გაუქმებასა და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაციას.

უძრავი ნივთის მისამართი: ქალაქი თბილისი, მეტრო „ისანთან" ყოფილი ავტოსალაროების მიმდებარედ.

I. აღწერილობითი ნაწილი

1. ადმინისტრაციული საჩივრის ავტორის მოთხოვნა და გარემოებანი, რომლებსაც ეფუძნება მისი მოსაზრება ადმინისტრაციული აქტის მიღებასთან დაკავშირებით

1.1. 2019 წლის 7 თებერვალს ავთანდილ კახნიაშვილმა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურში წარადგინა №882019089438 სარეგისტრაციო განცხადება და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, მეტრო „ისანთან" ყოფილი ავტოსალაროების მიმდებარედ მდებარე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი 01.17.12.001.034) საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორება.

1.2. 2019 წლის 8 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №882019089438-03 (08.02.2019) გადაწყვეტილება, ვინაიდან ადგილი არ ჰქონდა „საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის 28-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევას და, შესაბამისად, დაინტერესებული პირის მიერ წარსადგენი იყო განცხადება რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების შესახებ.

II. სამოტივაციო ნაწილი

2. გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტის გაუქმებისა და ახალი გადაწყვეტილების მიღების დავალების დასაბუთება

საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევის, შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების შედეგად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო მიიჩნევს, რომ ავთანდილ კახნიაშვილის 2019 წლის პირველი მარტის № 100914/17 ადმინისტრაციული საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

2.1. ფაქტობრივი დასაბუთება

2.1.1. დაინტერესებული პირის მიერ №882019089438 სარეგისტრაციო განცხადებით მოთხოვნილი იყო ქალაქ თბილისში, მეტრო „ისანთან" ყოფილი ავტოსალაროების მიმდებარედ მდებარე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი 01.17.12.001.034) საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

KA011720568804919

მისამართი: თბილისი 0114 სანაპიროს ქ. #2; www.napr.gov.ge;
ცხელი ხაზი: 2 405 405; 08 009 009 09

170492

17 / მაისი / 2019 წ.

გადაწყვეტილება

ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ

ადმინისტრაციული საჩივრის ნომერი: 100914/17; **თარიღი:** 01.03.2019 წ.

ადმინისტრაციული საჩივრის წარმომდგენი პირი: ავთანდილ კახნიაშვილი (პირადი ნომერი 01029010516).

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამომცემი სტრუქტურული ერთეულის/ტერიტორიული სამსახურის დასახელება: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახური.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება: რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ № 882019089438-03 (08.02.2019) გადაწყვეტილება.

ადმინისტრაციული საჩივრის წარმომდგენი პირის მოთხოვნა: არ ეთანხმება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ № 882019089438-03 (08.02.2019) გადაწყვეტილებას, მოითხოვს მის გაუქმებასა და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაციას.

უძრავი ნივთის მისამართი: ქალაქი თბილისი, მეტრო „ისანთან" ყოფილი ავტოსალაროების მიმდებარედ.

I. აღწერილობითი ნაწილი

1. ადმინისტრაციული საჩივრის ავტორის მოთხოვნა და გარემოებანი, რომლებსაც ეფუძნება მისი მოსაზრება ადმინისტრაციული აქტის მიღებასთან დაკავშირებით

1.1. 2019 წლის 7 თებერვალს ავთანდილ კახნიაშვილმა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურში წარადგინა №882019089438 სარეგისტრაციო განცხადება და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, მეტრო „ისანთან" ყოფილი ავტოსალაროების მიმდებარედ მდებარე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი 01.17.12.001.034) საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორება.

1.2. 2019 წლის 8 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №882019089438-03 (08.02.2019) გადაწყვეტილება, ვინაიდან ადგილი არ ჰქონდა „საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის 28-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევას და, შესაბამისად, დაინტერესებული პირის მიერ წარსადგენი იყო განცხადება რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების შესახებ.

II. სამოტივაციო ნაწილი

2. გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტის გაუქმებისა და ახალი გადაწყვეტილების მიღების დავალების დასაბუთება

საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევის, შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების შედეგად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო მიიჩნევს, რომ ავთანდილ კახნიაშვილის 2019 წლის პირველი მარტის № 100914/17 ადმინისტრაციული საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

2.1. ფაქტობრივი დასაბუთება

2.1.1. დაინტერესებული პირის მიერ №882019089438 სარეგისტრაციო განცხადებით მოთხოვნილი იყო ქალაქ თბილისში, მეტრო „ისანთან" ყოფილი ავტოსალაროების მიმდებარედ მდებარე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი 01.17.12.001.034) საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორება.

2.1.2. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცებემით დგინდება, რომ ქალაქ თბილისში, მეტრო „ისანთან", ყოფილი ავტოსალაროების მიმდებარედ მდებარე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი 01.17.12.001.034) 2018 წლის 29 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დამოწმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებულია ნიკა ნიკოლაიშვილის (პირადი ნომერი 01011030587) საკუთრების უფლება. ამასთან, საჯარო რეესტრიდან ამონაწერზე ფიქსირდება ჩანაწერი სერვიტუტის შესახებ, კერძოდ: „მოქალაქეთა თავისუფალი გადაადგილების ტერიტორია, მიწის ნაკვეთი ფართობით 42 კვ.მ დაიტვირთოს სერვიტუტით".

2.1.3. დაინტერესებულმა პირმა 2019 წლის 6 თებერვალს წარდგენილი განცხადებით განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერში ფიქსირდებოდა ხარვეზი, კერძოდ, სერვიტუტით დატვირთული ფართობი უნდა შეადგენდეს არა 42 კვ.მ-ს, არამედ 62 კვ.მ-ს.

2.1.4. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 21 დეკემბრის № 67-01183553862 წერილის მიხედვით, მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 01.17.12.001.034) წარმოადგენს საზოგადოებრივ სივრცეს (კიბის საფეხურები) და უზრუნველყოფს 01.17.12.001.062 საკადასტრო ერთეულამდე მისასვლელ გზას, მისი სერვიტუტით დატვირთვა უნდა მოხდეს სრულად, 62 კვ.მ-ზე.

2.1.5. შპს „ტრანსსერვისის" 2018 წლის 7 მაისის №892018386767 სარეგისტრაციო განცხადებით მოთხოვნილილი იყო სერვიტუტის ასახვა 01.17.12.001.034 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებში.

2.1.6. 2018 წლის 7 ნოემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №892018386767-15 (07.11.2018) გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ წარსადგენი იყო მიწის ნაკვეთის კორექტირებული საკადასტრო აგეგმვითი/ აზომვითი ნახაზი და აღნიშნულ აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული და არქიტექტურისა და ქალაქის პერსპექტიული განვითარების საქმეთა დეპარტამენტის მიერ გაცემულ გეგმაზე ასახული სერვიტუტის უფლებით დატვირთული მიწის ნაკვეთების იდენტურობის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

2.1.7. ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებულმა პირმა არ წარადგინა შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია, „საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ" ქვეპუნქტის საფუძველზე, ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №892018386767-17 (12.11.2018) გადაწყვეტილება.

2.2. სამართლებრივი დასაბუთება

2.2.1. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 201-ე მუხლის მე-3 ნაწილიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციული ორგანო (ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უფლებამოსილი პირი) ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ამოწმებს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით.

2.2.2. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლით განმტკიცებული კანონიერების პრინციპიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60^1 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები (პირველი ნაწილი). 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 (მე-2 ნაწილი).

2.2.3. 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, 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად კი, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

2.2.4. „საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია წარმოებს უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე, ხოლო ამ კანონის მე-2 მუხლის „ჰ" ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

2.1.2. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცებემით დგინდება, რომ ქალაქ თბილისში, მეტრო „ისანთან", ყოფილი ავტოსალაროების მიმდებარედ მდებარე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი 01.17.12.001.034) 2018 წლის 29 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დამოწმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებულია ნიკა ნიკოლაიშვილის (პირადი ნომერი 01011030587) საკუთრების უფლება. ამასთან, საჯარო რეესტრიდან ამონაწერზე ფიქსირდება ჩანაწერი სერვიტუტის შესახებ, კერძოდ: „მოქალაქეთა თავისუფალი გადაადგილების ტერიტორია, მიწის ნაკვეთი ფართობით 42 კვ.მ დაიტვირთოს სერვიტუტით".

2.1.3. დაინტერესებულმა პირმა 2019 წლის 6 თებერვალს წარდგენილი განცხადებით განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერში ფიქსირდებოდა ხარვეზი, კერძოდ, სერვიტუტით დატვირთული ფართობი უნდა შეადგენდეს არა 42 კვ.მ-ს, არამედ 62 კვ.მ-ს.

2.1.4. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 21 დეკემბრის № 67-01183553862 წერილის მიხედვით, მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 01.17.12.001.034) წარმოადგენს საზოგადოებრივ სივრცეს (კიბის საფეხურები) და უზრუნველყოფს 01.17.12.001.062 საკადასტრო ერთეულამდე მისასვლელ გზას, მისი სერვიტუტით დატვირთვა უნდა მოხდეს სრულად, 62 კვ.მ-ზე.

2.1.5. შპს „ტრანსსერვისის" 2018 წლის 7 მაისის №892018386767 სარეგისტრაციო განცხადებით მოთხოვნილილი იყო სერვიტუტის ასახვა 01.17.12.001.034 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებში.

2.1.6. 2018 წლის 7 ნოემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №892018386767-15 (07.11.2018) გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ წარსადგენი იყო მიწის ნაკვეთის კორექტირებული საკადასტრო აგეგმვითი/ აზომვითი ნახაზი და აღნიშნულ აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული და არქიტექტურისა და ქალაქის პერსპექტიული განვითარების საქმეთა დეპარტამენტის მიერ გაცემულ გეგმაზე ასახული სერვიტუტის უფლებით დატვირთული მიწის ნაკვეთების იდენტურობის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

2.1.7. ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებულმა პირმა არ წარადგინა შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია, „საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ" ქვეპუნქტის საფუძველზე, ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №892018386767-17 (12.11.2018) გადაწყვეტილება.

2.2. სამართლებრივი დასაბუთება

2.2.1. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 201-ე მუხლის მე-3 ნაწილიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციული ორგანო (ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უფლებამოსილი პირი) ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ამოწმებს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით.

2.2.2. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლით განმტკიცებული კანონიერების პრინციპიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60^1 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები (პირველი ნაწილი). 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 (მე-2 ნაწილი).

2.2.3. 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, 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად კი, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

2.2.4. „საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია წარმოებს უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე, ხოლო ამ კანონის მე-2 მუხლის „ჰ" ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

2.2.5. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება: ა) საკუთრება, ბ) აღნაგობა, აღნაგობის უფლების იპოთეკით დატვირთვა, გ) უზუფრუქტი, დ) სერვიტუტი, ე) იპოთეკა, ვ) ქირავნობა, ქვექირავნობა, ზ) იჯარა, ქვეიჯარა, თ) თხოვება, ი) ლიზინგი, კ) საჯარო სამართლით გათვალისწინებული სარგებლობასა და მფლობელობასთან დაკავშირებული უფლებები და ლ) უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები.

2.2.6. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 28-ე მუხლის მიხედვით, „მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია აღმოჩენისთანავე შეასწოროს თავის მიერ დაშვებული ტექნიკური ხარვეზი, რომელიც გამოწვეულია დოკუმენტაციიდან მონაცემების უზუსტო გადატანით და ტექნიკური ან გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომით. ტექნიკურ ხარვეზად ჩაითვლება ასევე ორთოგრაფიული, არითმეტიკული ან სხვა სახის ტექნიკური უზუსტობა.“

განსახილველ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზი არ ფიქსირდება, ვინაიდან საჯარო რეესტრიდან ამონაწერში ასახული ინფორმაცია შეესაბამება სააგენტოში დაცულ მონაცემებს.

2.2.7. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ 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.

2.2.8. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 247-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მიწის ნაკვეთი ან სხვა უძრავი ქონება შეიძლება სხვა მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრის სასარგებლოდ ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული), რომ ამ მესაკუთრეს უფლება ჰქონდეს, ცალკეულ შემთხვევებში ისარგებლოს ამ ნაკვეთით, ან აიკრძალოს ამ ნაკვეთზე ზოგიერთი მოქმედების განხორციელება, ანდა გამოირიცხოს დატვირთული ნაკვეთის მესაკუთრის ზოგიერთი უფლების გამოყენება სხვა ნაკვეთის მიმართ (სერვიტუტი). სერვიტუტის დადგენის მიმართ გამოიყენება უძრავი ნივთის შეძენისათვის გათვალისწინებული წესები.

2.2.9. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების 27-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, „თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების პროცესში, ტერიტორიებისათვის შესაძლებელია დადგენილ იქნებს საზოგადოებრივი და კერძო სერვიტუტები. ამავე დადგენილების მე-2 პუნქტის შესაბამისად, „საზოგადოებრივი სერვიტუტი დგინდება ადგილობრივი მმართველობისა და თვითმმართველობის ორგანოების სამართლებრივი აქტებით, რომლებიც ეფუძნება განაშენიანების რეგულირების გეგმებს და განაშებიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებს, თუ ისინი განპირობებულია სახელმწიფო ან საზოგადოებრივი ინტერესებით.“

განსახილველ შემთხვევაში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 21 დეკემბრის № 67-01183553862 წერილით დგინდება, რომ 01.17.12.001.034 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს საზოგადოებრივ სივრცეს (კიბის საფეხურები) და უზრუნველყოფს 01.17.12.001.062 საკადასტრო ერთეულამდე მისასვლელ გზას და, აღნიშნულიდან გამომდინარე, მისი სერვიტუტით დატვირთვა უნდა მოხდეს სრულად, 62 კვ.მ-ზე.

2.2.10. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 193-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო იხილავს ადმინისტრაციულ საჩივარს მასში აღნიშნული მოთხოვნის ფარგლებში, ხოლო კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, შეუძლია, გასცდეს მათ.

2.2.11. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადების უფლება აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის „ე“ პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის ძალადაკარგულად გამოაცხადოს კანონის შესაბამისად გამოცემული აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ არსებობს ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოება, აგრეთვე შესაბამისი სამეცნიერო-ტექნიკური აღმოჩენა ან გამოგონება, რაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ართმევს შესაძლებლობას გამოსცეს ასეთი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და ადმინისტრაციული აქტის მოქმედებამ შეიძლება მნიშვნელოვანი ზიანი მიაყენოს სახელმწიფო ან საზოგადოებრივ ინტერესებს.

2.2.12. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო გასცდა № 100914/17 (01.03.2019) ადმინისტრაციული საჩივარში აღნიშნულ მოთხოვნას და იმსჯელა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ № 892018386767-17 (12.11.2018) გადაწყვეტილებაზე და დაადგინა, რომ № 892018386767-17 (12.11.2018) გადაწყვეტილება კანონიერი იყო, თუმცა წინამდებარე გადაწყვეტილების 2.2.9 პუნქტში მითითებული გარემოება წარმოადგენს ახლად აღმოჩენილ/ გამოვლენილ გარემოებას მიმდინარე წარმოებასთან დაკავშირებით. ამდენად, ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ მიღებული სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №892018386767-17 (12.11.2018) გადაწყვეტილება.

16

2.2.5. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება: ა) საკუთრება, ბ) აღნაგობა, აღნაგობის უფლების იპოთეკით დატვირთვა, გ) უზუფრუქტი, დ) სერვიტუტი, ე) იპოთეკა, ვ) ქირავნობა, ქვექირავნობა, ზ) იჯარა, ქვეიჯარა, თ) თხოვება, ი) ლიზინგი, კ) საჯარო სამართლით გათვალისწინებული სარგებლობასა და მფლობელობასთან დაკავშირებული უფლებები და ლ) უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები.

2.2.6. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 28-ე მუხლის მიხედვით, „მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია აღმოჩენისთანავე შეასწოროს თავის მიერ დაშვებული ტექნიკური ხარვეზი, რომელიც გამოწვეულია დოკუმენტაციიდან მონაცემების უზუსტო გადატანით და ტექნიკური ან გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომით. ტექნიკურ ხარვეზად ჩაითვლება ასევე ორთოგრაფიული, არითმეტიკული ან სხვა სახის ტექნიკური უზუსტობა.“

განსახილველ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზი არ ფიქსირდება, ვინაიდან საჯარო რეესტრიდან ამონაწერში ასახული ინფორმაცია შეესაბამება სააგენტოში დაცულ მონაცემებს.

2.2.7. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ 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.

2.2.8. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 247-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მიწის ნაკვეთი ან სხვა უძრავი ქონება შეიძლება სხვა მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრის სასარგებლოდ ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული), რომ ამ მესაკუთრეს უფლება ჰქონდეს, ცალკეულ შემთხვევებში ისარგებლოს ამ ნაკვეთით, ან აიკრძალოს ამ ნაკვეთზე ზოგიერთი მოქმედების განხორციელება, ანდა გამოირიცხოს დატვირთული ნაკვეთის მესაკუთრის ზოგიერთი უფლების გამოყენება სხვა ნაკვეთის მიმართ (სერვიტუტი). სერვიტუტის დადგენის მიმართ გამოიყენება უძრავი ნივთის შეძენისათვის გათვალისწინებული წესები.

2.2.9. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების 27-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, „თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების პროცესში, ტერიტორიებისათვის შესაძლებელია დადგენილ იქნებს საზოგადოებრივი და კერძო სერვიტუტები. ამავე დადგენილების მე-2 პუნქტის შესაბამისად, „საზოგადოებრივი სერვიტუტი დგინდება ადგილობრივი მმართველობისა და თვითმმართველობის ორგანოების სამართლებრივი აქტებით, რომლებიც ეფუძნება განაშენიანების რეგულირების გეგმებს და განაშებიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებს, თუ ისინი განპირობებულია სახელმწიფო ან საზოგადოებრივი ინტერესებით.“

განსახილველ შემთხვევაში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 21 დეკემბრის № 67-01183553862 წერილით დგინდება, რომ 01.17.12.001.034 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს საზოგადოებრივ სივრცეს (კიბის საფეხურები) და უზრუნველყოფს 01.17.12.001.062 საკადასტრო ერთეულამდე მისასვლელ გზას და, აღნიშნულიდან გამომდინარე, მისი სერვიტუტით დატვირთვა უნდა მოხდეს სრულად, 62 კვ.მ-ზე.

2.2.10. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 193-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო იხილავს ადმინისტრაციულ საჩივარს მასში აღნიშნული მოთხოვნის ფარგლებში, ხოლო კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, შეუძლია, გასცდეს მათ.

2.2.11. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადების უფლება აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის „ე“ პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის ძალადაკარგულად გამოაცხადოს კანონის შესაბამისად გამოცემული აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ არსებობს ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოება, აგრეთვე შესაბამისი სამეცნიერო-ტექნიკური აღმოჩენა ან გამოგონება, რაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ართმევს შესაძლებლობას გამოსცეს ასეთი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და ადმინისტრაციული აქტის მოქმედებამ შეიძლება მნიშვნელოვანი ზიანი მიაყენოს სახელმწიფო ან საზოგადოებრივ ინტერესებს.

2.2.12. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო გასცდა № 100914/17 (01.03.2019) ადმინისტრაციული საჩივარში აღნიშნულ მოთხოვნას და იმსჯელა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ № 892018386767-17 (12.11.2018) გადაწყვეტილებაზე და დაადგინა, რომ № 892018386767-17 (12.11.2018) გადაწყვეტილება კანონიერი იყო, თუმცა წინამდებარე გადაწყვეტილების 2.2.9 პუნქტში მითითებული გარემოება წარმოადგენს ახლად აღმოჩენილ/ გამოვლენილ გარემოებას მიმდინარე წარმოებასთან დაკავშირებით. ამდენად, ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ მიღებული სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №892018386767-17 (12.11.2018) გადაწყვეტილება.

16

2.2.13. ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ № 882019089438-03 (08.02.2019) გადაწყვეტილება კანონიერია და მისი გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს, ხოლო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ № 892018386767-17 (12.11.2018) გადაწყვეტილება უნდა გამოცხადდეს ძალადაკარგულად ახლად აღმოჩენილი/გამოვლენილი გარემოების გამო.

III. სარეზოლუციო ნაწილი

მმართველობის სფეროში კანონიერების პრინციპის დაცვისა და ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი თანამდებობის პირის მიერ ტერიტორიულ ორგანოებზე ადმინისტრაციული კონტროლის ეფექტურად განხორციელების მიზნებიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5, 53-ე, 60^1, 96-ე მუხლებისა და 201-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად,

გადაწყვიტა :

1. დაკმაყოფილდეს ავთანდილ კახნიაშვილის 2019 წლის პირველი მარტის № 100914/17 ადმინისტრაციული საჩივარი;

2. ძალადაკარგულად გამოცხადდეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №892018386767-17 (12.11.2018) გადაწყვეტილება;

3. დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს № 892018386767 სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოების განახლება და სხვა დამაბრკოლებელი გარემოებების არარსებობის შემთხვევაში, წინამდებარე გადაწყვეტილების 2.2.9 პუნქტის გათვალისწინებით, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება.

4. გადაწყვეტილება ძალაში შევიდეს დაინტერესებული მხარისთვის კანონით დადგენილი წესით გაცნობისთანავე.

წინამდებარე ადმინისტრაციული აქტი შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მის.: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კილომეტრი №6), აქტის ოფიციალური წესით გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.

იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის
მოვალეობის შემსრულებელი

ხელმოწერილია/
შტამპვდასმულია
ელექტრონულად

ვახტანგ ბოხაშვილი

2.2.13. ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ № 882019089438-03 (08.02.2019) გადაწყვეტილება კანონიერია და მისი გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს, ხოლო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ № 892018386767-17 (12.11.2018) გადაწყვეტილება უნდა გამოცხადდეს ძალადაკარგულად ახლად აღმოჩენილი/გამოვლენილი გარემოების გამო.

III. სარეზოლუციო ნაწილი

მმართველობის სფეროში კანონიერების პრინციპის დაცვისა და ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი თანამდებობის პირის მიერ ტერიტორიულ ორგანოებზე ადმინისტრაციული კონტროლის ეფექტურად განხორციელების მიზნებიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5, 53-ე, 60^1, 96-ე მუხლებისა და 201-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად,

გადაწყვიტა :

1. დაკმაყოფილდეს ავთანდილ კახნიაშვილის 2019 წლის პირველი მარტის № 100914/17 ადმინისტრაციული საჩივარი;

2. ძალადაკარგულად გამოცხადდეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №892018386767-17 (12.11.2018) გადაწყვეტილება;

3. დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს № 892018386767 სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოების განახლება და სხვა დამაბრკოლებელი გარემოებების არარსებობის შემთხვევაში, წინამდებარე გადაწყვეტილების 2.2.9 პუნქტის გათვალისწინებით, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება.

4. გადაწყვეტილება ძალაში შევიდეს დაინტერესებული მხარისთვის კანონით დადგენილი წესით გაცნობისთანავე.

წინამდებარე ადმინისტრაციული აქტი შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მის.: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კილომეტრი №6), აქტის ოფიციალური წესით გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.

იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის
მოვალეობის შემსრულებელი

ხელმოწერილია/
შტამპვდასმულია
ელექტრონულად

ვახტანგ ბოხაშვილი