

#ბს-1524(კ-18)

26 სექტემბერი, 2019

წელი

ნ-----ი ბს-1524(კ-18)

ქ. თბილისი

**ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ
შემდეგი შემადგენლობით:**

მაია ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მოსამართლეები: ნუგზარ სხირტლაძე, ვასილ როინიშვილი

საქმის განხილვის ფორმა – ზეპირი მოსმენის გარეშე

კასატორი (მოსარჩელე) – ნ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესამე პირები – 1. მ-----ა; 2. თ-----ი; 3. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „-----“

გასაჩივრებული განჩინება – თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 20 ივლისის განჩინება

დავის საგანი – ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა

აღწერილობითი ნაწილი:

2017 წლის 15 ივნისს ნ-----მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხის - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ.

მოსარჩელის მითითებით, 2016 წლის 1 დეკემბერს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა #----- განცხადება, რომლის საფუძველზე მოთხოვნილ იქნა ქ. თბილისში,-----ში #----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის კონფიგურაციის ცვლილება. 2016 წლის 7 დეკემბერს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებულ

იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ #----- გადაწყვეტილება.

2016 წლის 9 დეკემბერს #----- განცხადების ფარგლებში სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მოსარჩელის მიერ დამატებით წარედგინა წერილობითი მტკიცებულებები, თუმცა 2017 წლის 6 იანვარს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ #----- გადაწყვეტილება, ხოლო ამავე წლის 7 თებერვლის #----- - გადაწყვეტილებით ნ-----ის მიერ 2016 წლის 1 დეკემბერს წარდგენილ #----- განცხადებაზე შეწყვიტა საქმის წარმოება.

მოსარჩელის განმარტებით, #----- განცხადების რეგისტრაციის ფარგლებში, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მის მიერ წარდგენილ იქნა ადმინისტრაციული საჩივრები, რომელთა დაკმაყოფილებაზეც მოსარჩელეს უარი ეთქვა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 თებერვლის #----- გადაწყვეტილებით.

მოსარჩელის მოსაზრებით, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 თებერვლის #----- გადაწყვეტილება, აგრეთვე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 8 დეკემბრის #-----, 2017 წლის 6 იანვრის #----- და ამავე წლის 7 თებერვლის #----- ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები არის კანონის დარღვევით გამოცემული, რის გამოც ისინი ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 6 იანვრის #----- გადაწყვეტილების, 2017 წლის 7 თებერვლის #----- გადაწყვეტილებისა და 2017 წლის 13 თებერვლის #----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის საქმის გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დაკალება მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 12 აპრილის საოქმო განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირებად ჩაებნენ მ-----ა, თ-----ი და ამხანაგობა „-----“.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 30 იანვრის გადაწყვეტილებით ნ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ 2006 წლის 22 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა განცხადება მიწისა და უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციასთან დაკავშირებით, უძრავ ნივთზე მდებარე - ქ. თბილისი,-----ა, საკადასტრო კოდი #-----. პირველადი რეგისტრაცია განხორციელდა 2006 წელს, საერთო საკუთრებაში წილთა გადაცემის და გამიჯვნის ხელშეკრულების საფუძველზე. თითოეულ მესაკუთრეზე ფართები გადანაწილდა შემდეგნაირად: მე-2 სართულზე (ფართი 130 კვ.მ) გ-----ი - 81.7 კვ.მ; დ-----ა - 17.25 კვ.მ; გ-----ე - 31.05 კვ.მ.

2008 წლის 14 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, გ-----
-----ემ კუთვნილი 31.05 კვ.მ-დან, 15.8 კვ.მ მიჰყიდა გ-----ს, ხოლო
15.25 კვ.მ - დ-----ას. 15 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს
წარედგინა დ-----ას განცხადება, რომლითაც გარიგების საფუძველზე
მოთხოვნილ იქნა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე---
-----, II სართული, 15.25 კვ.მ. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს 2008 წლის 19 თებერვლის #----- გადაწყვეტილებით
დარეგისტრირდა უფლება უძრავ ნივთზე.

საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ 2008
წლის 11 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა გ-----
ის განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში
ცვლილების და დამატების შეტანა, მდებარე-----, მე-2 სართული.
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 17 მარტის #-----
გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა მოთხოვნა და, შესაბამისად,
დარეგისტრირდა უფლება უძრავ ნივთზე. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან
(მომზადების თარიღი 17.03.2008) დასტურდება, რომ ქ. თბილისში,-----
---, მე-2 სართულზე მდებარე 182.06 კვ.მ ფართისა და #-----
საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ნივთზე თანამესაკუთრებად
დარეგისტრირდნენ დ-----ა და გ-----ი, აქედან 45 კვ.მ-ის
მესაკუთრედ - დ-----ა, ხოლო 137.06 კვ.მ ფართის მესაკუთრედ - გ-----
---ი.

2008 წლის 17 მარტს დაიდო უძრავი ნივთის ურთიერთგამიჯვნის
ხელშეკრულება. აღნიშნულის საფუძველზე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ
სააგენტოს 2008 წლის 18 მარტს წარედგინა დ-----ას განცხადება, რომლითაც
მოთხოვნილი იქნა უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების
უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისი,-----.
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 24 მარტის #-----
გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა მოთხოვნა და 45 კვ.მ ფართზე (საკადასტრო
კოდი #-----) დარეგისტრირდა დ-----ას საკუთრების უფლება.

2008 წლის 19 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა დ-----
-----ას განცხადება საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ცვლილების და
დამატების შეტანის მოთხოვნით უძრავ ნივთზე, მდებარე-----, მე-2
სართული.

საქმის მასალებით საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 23 ივნისის #-----
გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და განიმარტა, რომ
მხარის მიერ წარდგენილ შიდა აზომვით ნახაზზე გაურკვეველი იყო, რომელი
ფართი წარმოადგენდა დ-----ას საკუთრებას. ამდენად, აღნიშნულის
გათვალისწინებით, დამატებით იყო წარსადგენი კორექტირებული შიდა
აზომვითი ნახაზი და უფლების დამდგენი დოკუმენტი ზედმეტად დაკავებული
(96.24 კვ.მ) ფართზე.

საქალაქო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა საქმეში წარმოდგენილ
ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „-----ს“ 2008 წლის 2 ივლისის #3 კრების ოქმზე.
ამხანაგობის წევრთა 2/3 მეტი, (სულ 4 წევრი) დამსწრეთა მიერ, ამხანაგობა

ადასტურებდა, რომ წარდგენილ აზომვით ნახაზზე ასახული 51.57 კვ.მ ფართი წარმოადგენდა ამხანაგობის წევრის - დ-----ას ინდივიდუალური საკუთრების საგანს და ამხანაგობის წევრებს არ ჰქონდათ არანაირი პრეტენზია, რომ აღნიშნულ უძრავ ნივთზე 51.57 დ-----ას საკუთრების უფლების რეგისტრაცია თანდართული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად მომხდარიყო.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 15 ივლისის #----- გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა უფლება უძრავ ნივთზე.

საქალაქო სასამართლომ საქმის მასალებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ 2008 წლის 17 და 25 ივლისს გ-----მა განცხადებებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და ითხოვა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა. მან წარადგინა ნოტარიულად დამოწმებული ამხანაგობის კრების ოქმები და შიდა აზომვითი ნახაზი, რომლითაც მე-2 სართულზე მდებარე მის საკუთრებაში არსებული ფართი განისაზღვრა 226.73 კვ.მ-ით, აქედან 89.67 კვ.მ წარმოადგენდა მიშენებას. საქალაქო სასამართლომ საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით (მომზადების თარიღი: 01.08.2008) დადასტურებულად მიიჩნია, რომ #----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მე-2 სართულზე განთავსებულ 226.73 კვ.მ ფართზე დარეგისტრირდა გ-----ის საკუთრების უფლება. ამასთან, მე-2 სართულის შიდა აზომვითი ნახაზის თანახმად (აზომვა განხორციელდა 2008 წლის 19 ივნისს), მე-2 სართულის საერთო ფართმა შეადგინა 278.30 კვ.მ, აქედან 226.22 კვ.მ ფართი გ-----ს ჰქონდა დაკავებული, ხოლო 52.08 კვ.მ კი - დ-----ას.

2009 წლის 24 დეკემბერს დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება დ----- ასა და ლ-----ეს შორის, რომლის საფუძველზე, #----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავი ნივთზე - 51,57 კვ.მ ფართზე დარეგისტრირდა ლ-----ის საკუთრების უფლება, ხოლო 2012 წლის 9 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ხსენებული უძრავი ნივთის მესაკუთრე გახდა მ-----ა. 2012 წლის 10 თებერვალს საჯარო რეესტრს წარედგინა მ-----ას განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია გარიგების საფუძველზე უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისი,-----, მე-2 სართული. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 15 თებერვლის #----- გადაწყვეტილებით მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესახებ.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2011 წლის 18 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა გ-----ის განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე - ქ. თბილისი,-----. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 21 თებერვლის #----- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა მოთხოვნა. გ-----ის საკუთრებაში დარეგისტრირდა ზემოაღნიშნულ მისამართზე მდებარე უძრავი ნივთის მეორე სართულზე არსებული 156.47 კვ.მ ფართი.

2011 წლის 18 ოქტომბერს, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა გამიჯვნის საფუძველზე

საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. წარდგენილი იყო გ-----ის განცხადება, რომლითაც იგი ითხოვდა #----- კოდით რეგისტრირებული 156.47 კვ.მ ფართი გამიჯნულიყო ორ ნაწილად, კერძოდ: 109 კვ.მ და 47.47 კვ.მ ფართებად. რეგისტრაციის შესახებ 2011 წლის 18 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთებზე (საკადასტრო კოდი #-----) ფართით - 47.47 კვ.მ და (საკადასტრო კოდი #-----) ფართით - 109.00 კვ.მ დარეგისტრირდა გ-----ის საკუთრების უფლება. 2011 წლის 20 ოქტომბერს გ-----ის მიერ განცხადებით დაზუსტებული იქნა მოთხოვნა, რომლითაც მან 47.47 კვ.მ ფართის ორ ნაწილად გამიჯვნა მოითხოვა. კერძოდ, 43.47 კვ.მ და 4 კვ.მ. 2011 წლის 8 ნოემბრის ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი #-----) ფართით - 109.00 კვ.მ დარეგისტრირდა გ-----ისა და მ-----ის საკუთრების უფლება.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ 2011 წლის 19 ოქტომბერს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა გ-----ის განცხადება, რომლითაც კვლავ იქნა მოთხოვნილი გამიჯვნის განხორციელება, კერძოდ, მოთხოვნილ იქნა #----- კოდით რეგისტრირებული 47.47 კვ.მ-ის მქონე ფართის 43.47 კვ.მ და 4 კვ.მ ფართებად გამიჯვნა. აღნიშნულ რეგისტრაციას შედეგად მოჰყვა #----- კოდის დაყოფა #----- და #----- კოდებად. 2011 წლის 8 ნოემბრის ხელშეკრულების საფუძველზე, უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი #-----) ფართით - 4.00 კვ.მ, დარეგისტრირდა გ-----ისა და მ-----ის საკუთრების უფლება.

2011 წლის 8 ნოემბერს ნ-----სა და ვ-----ს შორის დაიდო ჩუქების ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ვ-----მა ნ-----ს აჩუქა გ-----ის საკუთრებაში არსებული ქ. თბილისში,-----ში მდებარე უძრავი ნივთის მეორე სართულზე მდებარე 70.26 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო ფართი.

2011 წლის 8 ნოემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა ნ-----ის განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იყო ჩუქების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე,-----, მე-2 სართული. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 3 დეკემბრის #----- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა მოთხოვნა და დარეგისტრირდა ნ-----ის საკუთრების უფლება.

სასამართლოს მიერ დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ 2012 წლის 26 იანვარს გ-----მა #----- განცხადებით მიმართა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავი ნივთის (საკადასტრო კოდი #-----) დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია 42.42 კვ.მ და 1.05 კვ.მ ფართებად. 2012 წლის 26 იანვარს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო გადაწყვეტილება რეგისტრაციის თაობაზე, რასაც შედეგად მოჰყვა #----- კოდის დაყოფა #----- (42.42. კვ.მ) და #----- (1.05 კვ.მ) კოდებად. 2012 წლის 27 იანვრის ხელშეკრულების საფუძველზე, უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი #-----) ფართით - 1.05 კვ.მ, დარეგისტრირდა გ-----ისა და მ-----ის საკუთრების უფლება.

2012 წლის 18 ივნისს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით

მიმართა ვ-----მა, რომელმაც 2012 წლის 18 ივნისის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. 2012 წლის 21 ივნისს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო გადაწყვეტილება რეგისტრაციის თაობაზე, რომლითაც უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისი,-----, მე-2 სართული, ფართი - 42,42 კვ.მ, საკადასტრო კოდი #-----, დარეგისტრირდა ვ-----ის საკუთრების უფლება.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ 2012 წლის 20 აგვისტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა მ-----ას #----- განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილ იქნა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, მდებარე: ქ.თბილისი,-----ა, მე-2 სართული. განცხადებაზე თანდართული იყო: წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი, შიდა აზომვითი ნახაზი საერთო ფართით 71.82 კვ.მ, მომზადებული შპს „ო-----ს“ მიერ. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 აგვისტოს #----- გადაწყვეტილებით, აღნიშნული ნახაზის საფუძველზე, 71.82 კვ.მ ფართზე დარეგისტრირდა მ-----ას საკუთრების უფლება.

2012 წლის 20 დეკემბერს დაიდო ჩუქების ხელშეკრულება ვ-----სა და ნ-----ს შორის, რომლის თანახმად, ვ-----მა ნ-----ს აჩუქა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე, ქალაქი თბილისი,-----, სართული 2, ფართით - 42.42 კვ.მ.

საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ 2012 წლის 20 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა ნ-----ის განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისი,-----. საჯარო რეესტრის მიერ 2012 წლის 25 დეკემბერს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება #----- მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესახებ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილებით ვ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 აგვისტოს #----- გადაწყვეტილება და მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში მ-----ას სახელზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით ახალი აქტის გამოცემა დაევალა.

საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 24 თებერვლის #----- გადაწყვეტილებით, თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილების საფუძველზე, დარეგისტრირდა მ-----ას უფლების ცვლილება. კერძოდ, მ-----ას სახელზე საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა კვლავ 51.57 კვ.მ ფართი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 2 სექტემბრის #-----
გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა ნუმერაციის წარმოშობა მრავალბინიან
საცხოვრებელ სახლში (ს.კ.-----).

2016 წლის პირველ დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს
წარედგინა #----- განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილ იქნა ქ. თბილისში,-----
-----ში 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი
ნივთის კონფიგურაციის ცვლილება.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ
2016 წლის 8 დეკემბერს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს #-----
გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა. აღნიშნულ განცხადებაზე
სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა 2017 წლის 6 იანვარს და დაინტერესებულ
მხარეს განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად
ეთხოვა დამატებით წარედგინა წარდგენილი აზომვითი ნახაზების შესაბამისად
ცვლილების განხორციელებასთან დაკავშირებით მ-----ასა და თ-----
-----ის მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად
დამოწმებული თანხმობა.

2017 წლის 2 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს #-----
--- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, რადგან
დაინტერესებული პირის მიერ წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა
წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი
დოკუმენტი/ინფორმაცია.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საქართველოს იუსტიციის
სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა ნ-----ის
საჩივარი, რომლითაც გასაჩივრებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების
შესახებ ამავე სამსახურის 2017 წლის #----- გადაწყვეტილება და
სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2017 წლის 7 თებერვლის #-----
--- გადაწყვეტილება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 თებერვლის #-----
გადაწყვეტილებით, ნ-----ის წარმომადგენელს - ვ-----ს
ადმინისტრაციული საჩივრების დაკმაყოფილებაზე ეთქვა უარი.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ნ-----ის
წინამორბედი მესაკუთრის - გ-----ის მიერ უძრავი ნივთის დაყოფის
თაობაზე წარდგენილი აზომვითი ნახაზი არ შეესაბამებოდა 2016 წლის 1
დეკემბრის განცხადებით მოთხოვნილ შპს „დ-----ს“ მიერ შედგენილი აზომვითი
ნახაზის კონფიგურაციას. შესაბამისად, მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ
მართებულად იქნა მიღებული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და
შემდგომში, სათანადო დოკუმენტაციის წარუდგენლობის გამო სარეგისტრაციო
წარმოების შეწყვეტის თაობაზე გადაწყვეტილებები.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის
172-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, ექსპერტის დასკვნა სასამართლოსათვის
სავალდებულო არ არის და მისი შეფასება ხდება 105-ე მუხლით დადგენილი
წესით, მაგრამ სასამართლოს უარი დასკვნის მიღებაზე დასაბუთებულ უნდა
იქნეს საქმეზე გამოტანილ გადაწყვეტილებაში ან განჩინებაში. ამავე კოდექსის
105-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს

წინასწარ დადგენილი ძალა. 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. მოსაზრებები, რომლებიც საფუძვლად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას, უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნა სადავო საკითხის გადაწყვეტისათვის არ ადგენდა რაიმე ისეთ გარემოებას, რაც მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების კანონშეუსაბამობას დაადასტურებდა. აღნიშნული ექსპერტიზის დასკვნა ასახავდა მე-2 სართულის ამჟამინდელ ფაქტობრივ მდგომარეობას და ასევე შეიცავდა მესაკუთრეთა მიერ ფაქტობრივად დაკავებული ფართების თაობაზე მითითებას. ამგვარი გარემოებები უძრავ ქონებაზე უფლების მარეგისტრირებული ორგანოსათვის არ წარმოადგენდა სარეგისტრაციო დოკუმენტს, ვინაიდან იგი კონკრეტულ სარეგისტრაციო უფლებას არც ადგენდა და არც უარყოფდა. ამასთან, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ექსპერტიზის დასკვნაში ასახული საკითხები შესაძლოა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა შორის საკითხის გადაწყვეტის ან შენობის ექსპლუატაციაში მიღების საკითხისათვის ყოფილიყო მნიშვნელოვანი.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

სასამართლოს განმარტებით, იმის გათვალისწინებით, რომ გადაწყვეტილებით დადგენილ ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, კანონიერი იყო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს #----- გადაწყვეტილება. ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლომ განმარტა, რომ კანონიერი იყო სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 თებერვლის #---- გადაწყვეტილებაც.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 30 იანვრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ნ-----მა, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 20 ივლისის განჩინებით ნ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; ძალაში დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 30 იანვრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, მათი სამართლებრივი შეფასებები. სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ რეგისტრაციის საკითხებზე

გადაწყვეტილება მიიღება სარეგისტრაციო წარმოების შედეგად, რომლის დაწყების საფუძველია დაინტერესებული პირის განცხადება, რომელიც ზუსტად უნდა ასახავდეს მოთხოვნას და რომელსაც თან უნდა ჰქონდეს დართული მოთხოვნილი რეგისტრაციის დამადასტურებელი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტზე, რომლის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამავე მუხლის „ი“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით. „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, განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ სარეგისტრაციო წარმოების განხორციელების საფუძველს წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტი - სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას მოცემული კანონის შესაბამისად. ამასთან, მარეგისტრირებული ორგანო ვალდებულია სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში მიიღოს გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ან რეგისტრაციის შესახებ. ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად კი, რეგისტრაცია წარმოებს უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის #4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-18 მუხლზე და აღნიშნა, რომ ხსენებული დანაწესით რეგლამენტირებულია რეგისტრაციასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილებების მიღების დამატებითი პირობები. ინსტრუქციის პირველი მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის საფუძვლები განსაზღვრულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე და შემდგომი მუხლებით. აღნიშნული მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით დადგენილი წესით, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ იძლევა ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი

შეწყვეტის, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის საგნისა და სუბიექტის ან/და საგნის მესაკუთრის ან მართლზომიერი მფლობელის იდენტიფიკაციის საშუალებას.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ 2016 წლის 8 დეკემბერს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ #----- გადაწყვეტილება. აღნიშნულ განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა 2017 წლის 6 იანვარს და დაინტერესებულ მხარეს განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად ეთხოვა წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზების შესაბამისად ცვლილების განხორციელებასთან დაკავშირებით დამატებით წარედგინა მ-----
-----ასა და თ-----ის მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად დამოწმებული თანხმობა. სააპელაციო სასამართლოს აღნიშვნით, ზემოთმითითებული ნორმებისა და ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, სააგენტომ მიუთითა, რომ მ-----ას მიერ ცვლილების რეგისტრაციის გაუქმების დროს სასამართლოს მიერ დავალებული იყო საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევა, რაც ვერ განხორციელდა, რადგან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა, რის გამოც მ-----ას არ მიეცა საშუალება წარმოედგინა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არსებული მდგომარეობით ცვლილების რეგისტრაციისათვის, ამასთან, დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ექსპერტიზის დასკვნით დგინდებოდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულისაგან განსხვავებული მდგომარეობა, კერძოდ ის, რომ მ-----ასა და ნ-----ის უძრავი ნივთები მდებარეობდა ერთ სივრცეში გაერთიანებულ ფართში და მყარი საზღვარი მათ უძრავ ნივთებს შორის არ არსებობდა. ამასთან, სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, მიმდინარე წარმოებისას დადგინდა, რომ მოთხოვნილი იყო თ-----ის ფართის - 17.25 კვ.მ-ის მ-----ას 51.57 კვ.მ-ში არსებობის ფაქტის დადგენა. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, თ-----ის უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობა სააგენტოსთვის უცნობი იყო. ამასთან, შესაძლებელი იყო #----- სარეგისტრაციო მოთხოვნის ბედს გავლენა მოეხდინა თ-----ის ინტერესზე. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ იმ პირობებში, როდესაც მ-----ასა და თ-----ის რეგისტრაციები, შესაბამისი აზომვითი ნახაზები ძალაში იყო, მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ კანონიერი იყო, რადგან ნ-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი აზომვითი ნახაზის მიხედვით, იცვლებოდა მ-----ასა და თ-----ის საკუთრების კონფიგურაცია, რაც, ბუნებრივია გავლენას ახდენდა მათ საკუთრების უფლებაზე და საჭირო იყო მათი თანხმობის წარმოდგენა. სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ მართალია, მხარეს წარდგენილი ჰქონდა თ-----ის შესაბამისი თანხმობა, თუმცა ეს არ იყო საკმარისი რეგისტრაციისათვის, რადგან მან არ/ვერ წარადგინა მ-----ას თანხმობა.

2017 წლის 2 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს #-----
--- გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება, რადგან

დაინტერესებული პირის მიერ წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტზე, რომლის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე 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.

სააპელაციო სასამართლოს აღნიშვნით, განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილი იყო, რომ ნ-----ის წინამორბედი მესაკუთრის - გ-----ის მიერ უძრავი ნივთის დაყოფის თაობაზე წარდგენილი აზომვითი ნახაზი არ შეესაბამებოდა 2016 წლის 1 დეკემბრის განცხადებით მოთხოვნილი შპს „დ-----ს“ მიერ შედგენილი აზომვითი ნახაზის კონფიგურაციას.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ 2016 წლის პირველ დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსათვის წარდგენილი #----- განცხადებით, მოთხოვნილი იყო ფართის დაზუსტება კონფიგურაციის თვალსაზრისით შპს „დ-----ს“ მიერ შედგენილი ნახაზის მიხედვით, მაშინ, როდესაც რეესტრში უკვე იყო დაცული დღეისათვის მ-----ას სახელზე რეგისტრირებული ფართი მისი კონფიგურაციით და ნ-----ის სახელზე რეგისტრირებული ფართი და მისი კონფიგურაცია. აქედან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ იმ პირობებში, როდესაც მხარემ წარადგინა ახალი აზომვითი ნახაზი, ახალი კრების ოქმით, სადაც კონფიგურაცია იყო შეცვლილი, ბუნებრივია, რეესტრმა მართებულად შეაჩერა ადმინისტრაციული წარმოება და მოითხოვა კონფიგურაციის შეცვლაზე მ-----ას თანხმობა, რომლის ფართიც იცვლებოდა, მისი თანხმობა კი არ იყო წარდგენილი, შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 8 დეკემბრის #----- გადაწყვეტილება კანონიერი იყო.

სააპელაციო სასამართლომ აპელანტის ყურადღება მიაპყრო იმ გარემოებაზე, რომ 2016 წლის 8 დეკემბერს მოწინააღმდეგე მხარის მიერ მიღებული #----- გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების თაობაზე აპელანტს დაევალა დამატებით წარედგინა წარდგენილი აზომვითი ნახაზების შესაბამისად ცვლილების განხორციელებასთან დაკავშირებით მ-----ას და თ-----ის მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად დამოწმებული თანხმობა. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ მხოლოდ ის გარემოება, რომ წარდგენილი იქნა მხოლოდ თ-----ის თანხმობა, ვერ გახდებოდა ის საფუძველი, რომელიც სააპელაციო სასამართლოს მისცემდა განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღების შესაძლებლობას.

ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ სრულად გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მიერ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 172-ე და 105-ე მუხლებზე მითითება და საქმეზე წარმოდგენილ ექსპერტიზის დასკვნებთან მიმართებით გაკეთებული შეფასებები.

სააპელაციო სასამართლომ, აგრეთვე, მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტზე, რომლის მიხედვით, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ არსებითად სწორი იყო პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნა იმის თაობაზე, რომ გადაწყვეტილებით დადგენილ ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, რისი გათვალისწინებითაც, კანონიერი იყო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს #----- გადაწყვეტილება. ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, კანონიერი იყო ასევე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 თებერვლის #----- გადაწყვეტილებაც.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 20 ივლისის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ნ-----მა, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორი მიუთითებს, რომ გ-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი სამართლებრივი დოკუმენტის - შიდა აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, 42.42 კვ.მ ფართი მდებარეობს ქ. თბილისი,-----, II სართულზე, გ-----ისა და მ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებული 114.05 კვ.მ ფართის მომიჯნავედ, რომელიც მათ იყიდეს 2011 წლის 21 თებერვალს #----- საკადასტრო კოდით გ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებული 156.47 კვ.მ ფართიდან, რის შემდეგაც შესყიდული ფართის მესაკუთრეებად ქალაქ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა დაარეგისტრირა გ-----, კ----- და მ-----ი.

კასატორი აღნიშნავს, რომ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის უფლებამოსილმა პირმა მიზანმიმართულად დაარღვია საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის #4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-13 მუხლის მე-9 პუნქტის მოთხოვნები და 2012 წლის 26 იანვრის #----- გ-----ის განცხადებით მოთხოვნილი 42.42 კვ.მ ფართის რეგისტრაციის პროცესში, გ-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი, ერთ სისტემაში გაერთიანებული, ურთიერთდაკავშირებული და იზოლირებული, II სართულზე მდებარე 42.42 კვ.მ ფართის ნაცვლად, მის საკუთრებაში დაარეგისტრირა 27.83 კვ.მ ფართი II სართულზე, ხოლო სულ სხვა სივრცეში დაარეგისტრირა 14.59 კვ.მ საერთო სარგებლობის კიბის უჯრედის ფართი.

კასატორი მიიჩნევს, რომ საერთო სარგებლობის კიბის უჯრედის ფართი,

ისევე, როგორც საყრდენი კოლონების ფართიც, არ შედის შენობის საერთო ფართის მთლიან შემადგენლობაში. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ზემოაღნიშნული 42.42 კვ.მ ფართის რეგისტრაცია კატეგორიულ სამართლებრივ წინააღმდეგობაშია 2013 წლის 28 თებერვლის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების 4.1.4 პუნქტით დადგენილ უდავო ფაქტობრივ გარემოებებთან, კერძოდ, გ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებულ 226.73 კვ.მ ფართის (მდებარე ქ. თბილისი,-----, II სართული) შემადგენლობაში შედის 42.42 კვ.მ ფართი და არ შედის 14.59 კვ.მ ფართი, რაც გამორიცხავს 42.42 კვ.მ ფართის შემადგენლობაში 14.59 კვ.მ ფართის არსებობას.

კასატორის მითითებით, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის უფლებამოსილი პირის მიერ გ-----ის საკუთრებაში 2012 წლის 26 იანვრის #----- განცხადებით განხორციელებული 42.42 კვ.მ ფართის რეგისტრაცია არის კანონსაწინააღმდეგო, რასაც ადასტურებს სააგენტოს შიდა კონტროლის სამსახური 2015 წლის 16 დეკემბრის #----- წერილით. კასატორი მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 59-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია გაასწოროს მის მიერ გამოცემულ აქტში ტექნიკური, აგრეთვე, გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომები და ამისათვის მას არ სჭირდება მესამე პირის თანხმობა, მით უფრო იმ პირობებში, თუ მესამე პირის მიერ ამხანაგობის #5 კრების ოქმით აღნიშნული თანხმობა გაცემულია ჯერ კიდევ 2008 წლის 24 ივლისს და ხსენებული თანხმობა დადასტურებულია 2013 წლის 28 თებერვლის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების 4.1.4 პუნქტით დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებებით.

კასატორი განმარტავს, რომ მან 2016 წლის 1 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარუდგინა ამხანაგობა „-----ს“ 2016 წლის 28 ნოემბრის #14 კრების ოქმი, რომლითაც შპს „დ-----ს“ მიერ დამზადებული 42.42 კვ.მ ფართის კორექტირებული აზომვითი ნახაზების (დანართი #1 და დანართი #2) მიხედვით, ამხანაგობის 6 წევრიდან 5 წევრი, მათ შორის თ-----იც, გამოთქვამდა თანხმობას, რომ სარეგისტრაციო სამსახურს მოეხდინა კასატორის საკუთრებაში რეგისტრირებული 42.42 კვ.მ ფართის კონფიგურაციის ნაწილობრივი ცვლილებების რეგისტრაცია. კასატორის მითითებით, ამხანაგობა „-----ს“ 2016 წლის 28 ნოემბრის #14 კრების ოქმით დადასტურებულია, რომ ამხანაგობის 5 წევრს, ე.ი. 2/3-ზე მეტს, არ აქვს პრეტენზია 42.42 კვ.მ წარდგენილი კორექტირებული ნახაზის მიხედვით ფართის კონფიგურაციის ცვლილების რეგისტრაციაზე, ვინაიდან ის წარმოადგენს ამხანაგობის წევრის - ნ-----ის ინდივიდუალური საკუთრების საგანს. ამასთან, თუკი ამხანაგობა „-----ს“ #5 კრების ოქმის წევრთა 2/3-ით გ-----ის საკუთრებაში სააგენტომ დაარეგისტრირა 226.73 კვ.მ, ხოლო იმავე ამხანაგობა „-----ს“ #3 კრების ოქმით წევრთა 2/3-ით დ-----ას საკუთრებაში დაარეგისტრირა 51.57 კვ.მ ფართი, კასატორისათვის გაუგებარია ამხანაგობის 6 წევრიდან 2/3-ზე მეტის თანხმობით რატომ იყო შეუძლებელი 42.42 კვ.მ ფართის კონფიგურაციის ნაწილობრივი ცვლილების რეგისტრაცია.

კასატორი არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 7 თებერვლის #-----

გადაწყვეტილებით მის მიერ მოთხოვნილი სარეგისტრაციო ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ საქმის წარმოების შეწყვეტის ფაქტის კანონიერად მიჩნევას. კასატორი განმარტავს, რომ სასამართლოს 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაში შევიდა 2014 წლის 19 იანვარს. სწორედ აღნიშნულ დრომდე მოქმედებდა ამავე სასამართლოს მიერ 2012 წლის 28 სექტემბრის განჩინებით დადგენილი საჯარო-სამართლებრივი აკრძალვა. ამდენად, კასატორი მიუთითებს, რომ 2014 წლის 13 მარტამდე სასამართლოს განჩინებით გაუქმებული იყო თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის უძრავ ნივთზე (მდებარე ქ. თბილისი,-----, ს/კ #-----) რეგისტრაციის ნებისმიერი ცვლილებების განხორციელების აკრძალვის შესახებ 2012 წლის 28 სექტემბრის განჩინება.

კასატორი მიიჩნევს, რომ სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება ნაცვლად დავის საგნის დაცვისა და სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების სწრაფი და ეფექტური აღსრულებისა, გამოყენებული იყო პირიქით, სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების აღსრულების გაჭიანურებისა და აღსრულებისათვის ხელის შეშლის მიზნით.

კასატორი მიუთითებს, რომ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, სამართლებრივად დაუსაბუთებელია სააპელაციო სასამართლოს მტკიცება იმის თაობაზე, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 6 იანვრის #----- გადაწყვეტილებით მართებულად შეაჩერა ადმინისტრაციული წარმოება და მოითხოვა მ-----ას თანხმობა, ხოლო 2017 წლის 7 თებერვლის #----- გადაწყვეტილებით კი, ამ თანხმობის წარუდგენლობის გამო, შეწყვიტა საქმის წარმოება. კერძოდ, კასატორის განმარტებით, საქმის მასალებში არსებული მტკიცებულებებით უტყუარად არის დადასტურებული, რომ მ-----ას საკუთრებაში არსებული 51.57 კვ.მ ფართის კონფიგურაციის შესაბამისი ფართი სადავო ობიექტზე 2008 წლის 19 ივნისიდან არ არსებობს და აღნიშნული ფართის კონფიგურაციის ნაცვლად, მ-----ას სულ სხვა კონფიგურაციის მქონე ფართში აქვს დაკავებული 89.44 კვ.მ ფართი, რომელშიც შედის კასატორის საკუთრებაში 2012 წლის 26 იანვრის მდგომარეობით რეგისტრირებული 37.87 კვ.მ ფართი.

კასატორის განმარტებით, დადასტურებულია, რომ 2012 წლის 24 აგვისტოს #----- გადაწყვეტილებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მ-----ას საკუთრებაში დაარეგისტრირა 89.44 კვ.მ ფართი, ნაცვლად 71.82 კვ.მ ფართისა; ამასთან, კასატორის მითითებით, 89.44 კვ.მ ფართში შედის კასატორის საკუთრებაში 2012 წლის 26 იანვრის #----- გადაწყვეტილებით რეგისტრირებული 37.87 კვ.მ ფართი. 2014 წლის 24 თებერვლის #----- გადაწყვეტილებით მ-----ას საკუთრებაში დარეგისტრირებულია 89.44 კვ.მ ფართი, ნაცვლად 51.57 კვ.მ ფართისა, ხოლო სააგენტოს მიერ რეგისტრირებული 71.82 კვ.მ და 51.57 კვ.მ ფართები სადავო ობიექტზე საერთოდ არ არსებობენ.

კასატორის მითითებით, მის მიერ მოთხოვნილი სარეგისტრაციო ცვლილებებისათვის წარდგენილი, შპს „დ-----ს“ მიერ შესრულებული აზომვითი ნახაზის მიხედვით, სააგენტომ დაადგინა, რომ 2014 წლის 24 თებერვლის #----- გადაწყვეტილებით მ-----ას საკუთრებაში რეგისტრირებული 51.57 კვ.მ ფართის კონფიგურაცია არის შესაცვლელი კორექტირებული აზომვითი ნახაზით

და ამის საფუძველზე 2015 წლის 22 ივნისის #----- გადაწყვეტილებით კასატორს აცნობა, რომ მის მიერ მოთხოვნილი სარეგისტრაციო ცვლილება არ განხორციელდებოდა მანამ, სანამ იგი არ განახორციელებდა მ-----ას საკუთრებაში 51.57 კვ.მ ფართის კონფიგურაციის ცვლილებას.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 21 დეკემბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ნ-----ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 14 მარტის განჩინებით ნ-----ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ნ-----ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 20 ივლისის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ნ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, კერძოდ, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 თებერვლის #----- გადაწყვეტილება, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 7 თებერვლის #----- გადაწყვეტილება და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 6 იანვრის #----- გადაწყვეტილება და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა დაევალოს 2016 წლის 1 დეკემბერს ნ-----ის მიერ წარდგენილი #----- განცხადების ხელახალი განხილვა; დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: დადგენილია, რომ 2006 წლის 22 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა განცხადება მიწისა და უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციასთან დაკავშირებით, უძრავ ნივთზე მდებარე - ქ. თბილისი,-----, საკადასტრო კოდი #-----. პირველადი რეგისტრაცია განხორციელდა 2006 წელს, საერთო საკუთრებაში წილთა გადაცემის და გამიჯვნის ხელშეკრულების საფუძველზე. თითოეულ მესაკუთრეზე ფართები გადანაწილდა შემდეგნაირად: მე-2 სართულზე (ფართი 130 კვ.მ) გ-----ი -

81.7 კვ.მ; დ-----ა - 17.25 კვ.მ; გ-----ე - 31.05 კვ.მ.

2008 წლის 14 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, გ-----ემ კუთვნილი 31.05 კვ.მ-დან, 15.8 კვ.მ მიჰყიდა გ-----ს, ხოლო 15.25 კვ.მ - დ-----ას. 15 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა დ-----ას განცხადება, რომლითაც გარიგების საფუძველზე მოთხოვნილი იქნა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე-----, II სართული, 15.25 კვ.მ. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 19 თებერვლის #----- გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა უფლება უძრავ ნივთზე.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2008 წლის 11 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა გ-----ის განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ცვლილების და დამატების შეტანა, მდებარე-----, მე-2 სართული. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 17 მარტის #----- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა მოთხოვნა და, შესაბამისად, დარეგისტრირდა უფლება უძრავ ნივთზე. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი 17.03.2008) დასტურდება, რომ ქ. თბილისში,-----, მე-2 სართულზე მდებარე ფართი 182.06 კვ.მ ფართისა და #----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ნივთზე თანამესაკუთრებად დარეგისტრირდნენ დ-----ა და გ-----ი, აქედან 45 კვ.მ-ის მესაკუთრედ - დ-----ა, ხოლო 137.06 კვ.მ ფართის მესაკუთრედ - გ-----ი.

2008 წლის 17 მარტს დაიდო უძრავი ნივთის ურთიერთგამიჯვნის ხელშეკრულება. აღნიშნულის საფუძველზე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2008 წლის 18 მარტს წარედგინა დ-----ას განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისი,-----. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 24 მარტის #----- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა მოთხოვნა და 45 კვ.მ ფართზე (საკადასტრო კოდი #-----) დარეგისტრირდა დ-----ას საკუთრების უფლება.

2008 წლის 19 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა დ-----ას განცხადება საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ცვლილების და დამატების შეტანის მოთხოვნით უძრავ ნივთზე, მდებარე-----, მე-2 სართული.

საქმის მასალებით სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 23 ივნისის #----- გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და განიმარტა, რომ მხარის მიერ წარდგენილ შიდა აზომვით ნახაზზე გაურკვეველი იყო, რომელი ფართი წარმოადგენდა დ-----ას საკუთრებას. ამდენად, აღნიშნულის გათვალისწინებით, დამატებით იყო წარსადგენი კორექტირებული შიდა აზომვითი ნახაზი და უფლების დამდგენი დოკუმენტი ზედმეტად დაკავებულ (96.24 კვ.მ) ფართზე.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს საქმეში წარმოდგენილ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „-----ს“ 2008 წლის 2 ივლისის #3 კრების ოქმზე. ამხანაგობის წევრთა 2/3 მეტი, (სულ 4 წევრი) დამსწრეთა მიერ, ამხანაგობა

ადასტურებდა, რომ წარდგენილ აზომვით ნახაზზე ასახული 51.57 კვ.მ ფართი წარმოადგენდა ამხანაგობის წევრის - დ-----ას ინდივიდუალური საკუთრების საგანს და ამხანაგობის წევრებს არ ჰქონდათ არანაირი პრეტენზია, რომ აღნიშნულ უძრავ ნივთზე 51.57 დ-----ას საკუთრების უფლების რეგისტრაცია თანდართული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად მომხდარიყო.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 15 ივლისის #----- გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა უფლება უძრავ ნივთზე.

დადგენილია, რომ 2008 წლის 17 და 25 ივლისს გ-----მა განცხადებებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და ითხოვა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა. მან წარადგინა ნოტარიულად დამოწმებული ამხანაგობის კრების ოქმები და შიდა აზომვითი ნახაზი, რომლითაც მე-2 სართულზე მდებარე მის საკუთრებაში არსებული ფართი განისაზღვრა 226.73 კვ.მ-ით, აქედან 89.67 კვ.მ წარმოადგენდა მიშენებას. საქალაქო სასამართლომ საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით (მომზადების თარიღი: 01.08.2008) დადასტურებულად მიიჩნია, რომ #----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მე-2 სართულზე განთავსებულ 226.73 კვ.მ ფართზე დარეგისტრირდა გ-----ის საკუთრების უფლება. ამასთან, მე-2 სართულის შიდა აზომვითი ნახაზის თანახმად (აზომვა განხორციელდა 2008 წლის 19 ივნისს), მე-2 სართულის საერთო ფართმა შეადგინა 278.30 კვ.მ, აქედან 226.22 კვ.მ ფართი გ-----ს ჰქონდა დაკავებული, ხოლო 52.08 კვ.მ კი - დ-----ას.

2009 წლის 24 დეკემბერს დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება დ----- ასა და ლ-----ეს შორის, რომლის საფუძველზე, #----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავი ნივთზე - 51,57 კვ.მ ფართზე დარეგისტრირდა ლ-----ის საკუთრების უფლება, ხოლო 2012 წლის 9 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ხსენებული უძრავი ნივთის მესაკუთრე გახდა მ-----ა. 2012 წლის 10 თებერვალს საჯარო რეესტრს წარედგინა მ-----ას განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია გარიგების საფუძველზე უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისი,-----, მე-2 სართული. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 15 თებერვლის #----- გადაწყვეტილებით მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესახებ.

დადგენილია, რომ 2011 წლის 18 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა გ-----ის განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე - ქ. თბილისი,-----. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 21 თებერვლის #----- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა მოთხოვნა. გ-----ის საკუთრებაში დარეგისტრირდა ზემოაღნიშნულ მისამართზე მდებარე უძრავი ნივთის მეორე სართულზე არსებული 156.47 კვ.მ ფართი.

2011 წლის 18 ოქტომბერს, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა გამიჯვნის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. წარდგენილი იყო გ-----ის

განცხადება, რომლითაც იგი ითხოვდა #----- კოდით რეგისტრირებული 156.47 კვ.მ ფართი გამიჯნულიყო ორ ნაწილად, კერძოდ: 109 კვ.მ და 47.47 კვ.მ ფართებად. რეგისტრაციის შესახებ 2011 წლის 18 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი #-----) ფართით - 47.47 კვ.მ და (საკადასტრო კოდი #-----) ფართით - 109.00 კვ.მ დარეგისტრირდა გ-----ის საკუთრების უფლება. 2011 წლის 20 ოქტომბერს გ-----ის მიერ განცხადებით დაზუსტებული იქნა მოთხოვნა, რომლითაც მან 47.47 კვ.მ ფართის ორ ნაწილად გამიჯვნა მოითხოვა. კერძოდ, 43.47 კვ.მ და 4 კვ.მ. 2011 წლის 8 ნოემბრის ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი #-----) ფართით - 109.00 კვ.მ დარეგისტრირდა გ-----ისა და მ-----ის საკუთრების უფლება.

საქმის მასალებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებას წარმოადგენს, რომ 2011 წლის 19 ოქტომბერს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა გ-----ის განცხადება, რომლითაც კვლავ იქნა მოთხოვნილი გამიჯვნის განხორციელება, კერძოდ, მოთხოვნილ იქნა #----- კოდით რეგისტრირებული 47.47 კვ.მ-ის მქონე ფართის 43.47 კვ.მ და 4 კვ.მ ფართებად გამიჯვნა. აღნიშნულ რეგისტრაციას შედეგად მოჰყვა #----- კოდის დაყოფა #----- და #----- კოდებად. 2011 წლის 8 ნოემბრის ხელშეკრულების საფუძველზე, უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი #-----) ფართით - 4.00 კვ.მ, დარეგისტრირდა გ-----ისა და მ-----ის საკუთრების უფლება.

2011 წლის 8 ნოემბერს ნ-----სა და ვ-----ს შორის დაიდო ჩუქების ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ვ-----მა ნ-----ს აჩუქა გ-----ის საკუთრებაში არსებული ქ. თბილისში,-----ში მდებარე უძრავი ნივთის მეორე სართულზე მდებარე 70.26 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო ფართი.

2011 წლის 8 ნოემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა ნ-----ის განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იყო ჩუქების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე-----, მე-2 სართული. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 3 დეკემბრის #----- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა მოთხოვნა და დარეგისტრირდა ნ-----ის საკუთრების უფლება.

დადგენილია, რომ 2012 წლის 26 იანვარს გ-----მა #----- განცხადებით მიმართა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავი ნივთის (საკადასტრო კოდი #-----) დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია 42.42 კვ.მ და 1.05 კვ.მ ფართებად. 2012 წლის 26 იანვარს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო გადაწყვეტილება რეგისტრაციის თაობაზე, რასაც შედეგად მოჰყვა #----- -- კოდის დაყოფა #----- (42.42 კვ.მ) და #----- (1.05 კვ.მ) კოდებად. 2012 წლის 27 იანვრის ხელშეკრულების საფუძველზე, უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი #-----) ფართით - 1,05 კვ.მ, დარეგისტრირდა გ-----ისა და მ-----ის საკუთრების უფლება.

2012 წლის 18 ივნისს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა ვ-----მა, რომელმაც 2012 წლის 18 ივნისის ჩუქების

ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. 2012 წლის 21 ივნისს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო გადაწყვეტილება რეგისტრაციის თაობაზე, რომლითაც უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისი,-----, მე-2 სართული, ფართი - 42,42 კვ.მ, საკადასტრო კოდი #-----, დარეგისტრირდა ვ-----ის საკუთრების უფლება.

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებას წარმოადგენს, რომ 2012 წლის 20 აგვისტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა მ-----ას #----- განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილ იქნა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, მდებარე: ქ.თბილისი,-----ა, მე-2 სართული. განცხადებაზე თანდართული იყო: წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი, შიდა აზომვითი ნახაზი საერთო ფართობით 71,82 კვ.მ, მომზადებული შპს „ო-----ს“ მიერ. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 აგვისტოს #----- გადაწყვეტილებით, აღნიშნული ნახაზის საფუძველზე, 71.82 კვ.მ ფართზე დარეგისტრირდა მ-----ას საკუთრების უფლება.

2012 წლის 20 დეკემბერს დაიდო ჩუქების ხელშეკრულება ვ-----სა და ნ-----ს შორის, რომლის თანახმად, ვ-----მა ნ-----ს აჩუქა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე ქალაქი თბილისი,-----, სართული 2, ფართობით - 42.42 კვ.მ.

სასამართლოს მიერ დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ 2012 წლის 20 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა ნ-----ის განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისი,-----. საჯარო რეესტრის მიერ 2012 წლის 25 დეკემბერს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება #----- მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესახებ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილებით ვ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 აგვისტოს #----- გადაწყვეტილება და მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში მ-----ას სახელზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით ახალი აქტის გამოცემა დაევალა.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 24 თებერვლის #----- გადაწყვეტილებით, თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილების საფუძველზე, დარეგისტრირდა მ-----ას უფლების ცვლილება. კერძოდ, მ-----ას სახელზე საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა კვლავ 51.57 კვ.მ ფართი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 2 სექტემბრის #-----

გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა ნუმერაციის წარმოშობა მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში (ს.კ.-----).

2016 წლის პირველ დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა #----- განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილ იქნა ქ. თბილისში,-----ში #----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის კონფიგურაციის ცვლილება. დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად იქნა მიჩნეული, რომ 2016 წლის 8 დეკემბერს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს #----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა. აღნიშნულ განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა 2017 წლის 6 იანვარს და დაინტერესებულ მხარეს განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად ეთხოვა დამატებით წარედგინა წარდგენილი აზომვითი ნახაზების შესაბამისად ცვლილების განხორციელებასთან დაკავშირებით მ-----ასა და თ-----ის მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად დამოწმებული თანხმობა.

2017 წლის 2 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს #----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, რადგან დაინტერესებული პირის მიერ წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

დადგენილია, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა ნ-----ის საჩივარი, რომლითაც გასაჩივრებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ ამავე სამსახურის 2017 წლის #----- გადაწყვეტილება და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2017 წლის 7 თებერვლის #----- გადაწყვეტილება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 თებერვლის #----- გადაწყვეტილებით ნ-----ის წარმომადგენელს - ვ-----ს ადმინისტრაციული საჩივრების დაკმაყოფილებაზე ეთქვა უარი.

საკასაციო პალატა უპირველესად მიუთითებს საქართველოს კონსტიტუციის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის 21-ე მუხლის პირველ პუნქტზე (ამჟამად მოქმედი რედაქციის მე-19 მუხლი), რომლის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებით, „აღნიშნული კონსტიტუციური დებულებით აღიარებულია საკუთრების ინსტიტუტის, როგორც დემოკრატიული საზოგადოების ერთ-ერთ საფუძვლად არსებული ღირებულების კონსტიტუციური მნიშვნელობა, რომელიც ინდივიდის პიროვნული თავისუფლებისა და ინდივიდუალური თვითრეალიზების ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს კომპონენტს წარმოადგენს. „საკუთრების უფლება ადამიანის არა მარტო არსებობის ელემენტარული საფუძველია, არამედ უზრუნველყოფს მის თავისუფლებას, მისი უნარისა და შესაძლებლობების ადეკვატურ რეალიზაციას, ცხოვრების საკუთარი პასუხისმგებლობით წარმართვას. ყოველივე ეს კანონზომიერად განაპირობებს ინდივიდის კერძო ინიციატივებს ეკონომიკურ სფეროში, რაც ხელს უწყობს ეკონომიკური ურთიერთობების, თავისუფალი მეწარმეობის, საბაზრო ეკონომიკის განვითარებას, ნორმალურ,

სტაბილურ სამოქალაქო ბრუნვას“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის #1/2/384 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქეები – დავით ჯიმშელიშვილი, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალალიშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-5).

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს დადგენილი პრაქტიკის თანახმად, „იმისათვის, რომ პირმა შეძლოს საკუთრების უფლებით პრაქტიკული სარგებლობა, არ არის საკმარისი მისთვის აბსტრაქტული საკუთრებითი გარანტიის მინიჭება. მან ასევე უნდა ისარგებლოს იმგვარი სამოქალაქო, კერძოსამართლებრივი წესრიგით, რომელიც შესაძლებელს გახდის საკუთრების უფლებით შეუფერხებელ სარგებლობას და, შესაბამისად, სამოქალაქო ბრუნვის განვითარებას. საკუთრების კონსტიტუციურ-სამართლებრივი გარანტია მოიცავს ისეთი საკანონმდებლო ბაზის შექმნის ვალდებულებას, რომელიც უზრუნველყოფს საკუთრებითი უფლების პრაქტიკულ რეალიზებას და შესაძლებელს გახდის საკუთრების შეძენის გზით ქონების დაგროვებას“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის #3/1/512 გადაწყვეტილება საქმეზე „დანიის მოქალაქე ჰეიკე ქრონჰეისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-33).

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით განმტკიცებული საკუთრების უფლება არ არის მხოლოდ დეკლარაციული ხასიათის. იგი წარმოადგენს მთელი რიგი ქონებრივი ურთიერთობებისა და სხვაგვარი სამართლებრივი შედეგების წარმოშობის უმთავრეს წინაპირობას. ამასთან, საკუთრების უფლების დაცულობის უზრუნველყოფის საჭიროება არ არის ფორმალური და სწორედ აღნიშნული წარმოადგენს დემოკრატიული სახელმწიფოს ქვაკუთხედს, რამდენადაც საკუთრების უფლების დაცვით მიღწეულ უფლების ქმედით რეალიზებაზეა დამოკიდებული საქართველოს კონსტიტუციით რეგლამენტირებულ ადამიანის მთელ რიგ უფლებათა შემდგომი განხორციელება. საკუთრების უფლების გარანტირებულობა და მისი კონსტიტუციური მოწესრიგება განაპირობებს, მათ შორის, პირის შესაძლებლობას, საკუთარი სურვილის შესაბამისად, თავისუფალი ნების საფუძველზე განკარგოს და შეიძინოს ქონებრივი უფლებები. საქართველოს კონსტიტუციის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის 21-ე მუხლის სამართლებრივი შინაარსიდან გამომდინარე, სახელმწიფო კისრულობს, ერთი მხრივ, პოზიტიურ ვალდებულებას, საკუთრების უფლების რეალიზაციისათვის სათანადო ფაქტობრივი თუ სამართლებრივი გარანტიების შექმნის გზით უზრუნველყოს თავისუფალი ნების გამოხატვის საფუძველზე საკუთრების უფლების ობიექტის ფლობის, სარგებლობისა და განკარგვის შესაძლებლობა, ხოლო, მეორე მხრივ, სახელმწიფო ნეგატიური ვალდებულების ფარგლებში, ვალდებულია თავად არ ხელყოს ეროვნული და საერთაშორისო კანონმდებლობით გათვალისწინებული საკუთრების უფლება.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლება აღიარებულია არა მხოლოდ ეროვნული, არამედ საერთაშორისო აქტებითაც, კერძოდ, ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით, რომელიც ადგენს, რომ ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს საკუთრება

კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში. ამასთან, წინარე დებულებები არანაირად არ აკნინებს სახელმწიფოს უფლებას, გამოიყენოს ისეთი კანონები, რომელთაც ის აუცილებლად მიიჩნევს საერთო ინტერესების შესაბამისად საკუთრებით სარგებლობის კონტროლისათვის, ან გადასახდებისა თუ მოსაკრებლების ან ჯარიმების გადახდის უზრუნველსაყოფად. ხსენებული დანაწესი უზრუნველყოფს საკუთრების უფლების კვალიფიციურ დაცვას, ამასთან, მუხლი სახელმწიფო ორგანოებს ანიჭებს ფართო დისკრეციას, ჩაერიონ ამ უფლებაში: უშვებს პირის საკუთრების ჩამორთმევას „საზოგადოებრივი საჭიროებისთვის“ და მეორე პუნქტი უფლებამოსილს ხდის სახელმწიფოს, დაადგინოს „თავისი შეხედულებისამებრ აუცილებელი კანონმდებლობა“ გადასახადებთან და სხვა შემოწირულობასა თუ სახდელებთან დაკავშირებით (იხ. სპამპინატო იტალიის წინააღმდეგ (*Spampinato v. Italy*), No. 23123/04, განჩინება 29.3.07.).

ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველ მუხლში ასახული პოზიტიური ვალდებულება მოითხოვს საკუთრების უფლების დასაცავად კონკრეტული ღონისძიებების გატარებას, „ფიზიკურ პირებსა თუ კომპანიებს შორის სამართალწარმოების შემცველ საქმეებთან მიმართებითაც კი“ (სოვტრანსავტო ჰოლდინგი უკრაინის წინააღმდეგ (*Sovtransavto Holding v. Ukraine*), No. 48553/99, 25.9.02. 54-ე პარაგრაფი). ეს კი კონკრეტულად იმას გულისხმობს, რომ **„სახელმწიფოები ვალდებული არიან უზრუნველყონ სასამართლო პროცედურები, რომლებიც სთავაზობს აუცილებელ პროცედურულ გარანტიებს და, შესაბამისად, შესაძლებელს ხდის ეროვნული სასამართლოებისთვისა და ტრიბუნალებისთვის, კერძო პირებს შორის ნებისმიერ დავაზე აწარმოონ სამართალწარმოება ეფექტიანად და სამართლიანად“** (სოვტრანსავტო ჰოლდინგი უკრაინის წინააღმდეგ (*Sovtransavto Holding v. Ukraine*), No. 48553/99, 25.9.02. 96-ე პარაგრაფი).

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 30 აპრილის #ბს-585-572(4კ-14) განჩინებაში ჩამოყალიბებულ სამართლებრივ შეფასებებსა და დასკვნებზე, კერძოდ, „უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებისა და ფიქსაციის უპირობო გზა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაა და ამ უფლების ნამდვილობაც რეესტრის მონაცემებით დგინდება. სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემდეგ ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამავე კოდექსის 311-ე მუხლის 1-ლი 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. 311¹-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

რეგისტრაცია წარმოშობს ვარაუდს, რომ რეგისტრირებული უფლება

არსებობს და ეკუთვნის კონკრეტულ პირს, რომელიც რეგისტრირებულია რეესტრში (და ვარაუდს, რომ უფლება, რომელიც გაუქმდა, აღარ არსებობს). სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი 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 უფლების წარმოშობა დასრულდება მხოლოდ რეგისტრაციის შემდგომ. რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული 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.“

ამდენად, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრი აღჭურვილია საკუთრების უფლების არა მხოლოდ ფორმალური ფიქსაციის ფუნქციით, არამედ სამართლებრივი გარანტიის ფუნქციის შესრულების ფარგლებში, იგი უზრუნველყოფს რეესტრში რეგისტრირებული საკუთრების უფლების დაცვასაც. საჯარო რეესტრის სამართლებრივი გარანტიის ფუნქციის ქმედითი შესრულება დაკავშირებულია როგორც საკუთრების უფლების მართებული რეგისტრაციის შედეგად საკუთრების უფლების ფაქტობრივი რეალიზაციისათვის რეესტრში შესაბამისი გარანტიების შექმნასთან, აგრეთვე, უკვე რეგისტრირებული მონაცემების ხელშეუხებლობისა და მათი ხელყოფისაგან დაცვის უზრუნველყოფასთან. შესაბამისად, სამართლებრივი გარანტიის ფუნქციის შესრულება არ ამოიწურება მარტოდენ უკვე არსებული სარეგისტრაციო ჩანაწერების დაცვით, არამედ უპირველესად, არსებითია ის, რომ საჯარო რეესტრმა მოახდინოს ამგვარ ჩანაწერთა გამართული, სრულყოფილი რეგისტრაცია, იმისათვის, რომ მესაკუთრემ შეძლოს აბსტრაქტულად რეგისტრირებული საკუთრების უფლების პრაქტიკული რეალიზება, კერძოდ, საკუთრების უფლების ობიექტის ფაქტობრივი ფლობა, სარგებლობა და განკარგვა. ცხადია, მესაკუთრის მიერ უძრავი ქონების სრული პრაქტიკული გამოყენება წარმოუდგენელია საკუთრების უფლების ობიექტის ზუსტი ადგილმდებარეობის, კონფიგურაციის, ფართობისა და სხვა მნიშვნელოვანი კრიტერიუმების განსაზღვრის შესაძლებლობის წართმევის პირობებში. ამდენად, რეესტრი ვალდებულია მესაკუთრეს ხელი შეუწყოს მისი საკუთრების უფლების იმ მდგომარეობით რეგისტრაციაში, რა მდგომარეობითაც იგი პრაქტიკულად არსებობს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 28 თებერვლის #ბს-367-363(კ-12) გადაწყვეტილებაში ჩამოყალიბებულ სამართლებრივ შეფასებებსა და დასკვნებზე, კერძოდ: „საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა. სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება შესაძლებლად მიიჩნევა და ფაქტიურად ეთანხმება სარეგისტრაციო მონაცემის

შეუსაბამობას, საკითხის ამგვარი 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. სადავო სამართალურთიერთობის ასეთი გადაწყვეტით ხ. მ-ის სახელზე იარსებებს რეგისტრირებული უფლება ქონებაზე, ხოლო თავად ქონება ანუ უფლების ობიექტი სახეზე არ იქნება, რაც მესაკუთრის უფლებებიდან და სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის ინტერესებიდან გამომდინარე დაუშვებელია“.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლება ვერ იარსებებს, როგორც უფლების ობიექტისაგან გამოცალკევებული ჰიპოთეტური მოცემულობა. ამდენად, თუკი ფაქტობრივად არ არსებობს ქონება, მისი გადაცემა და მასზე პირის ფაქტობრივი გამგებლობის განხორციელების შესაძლებლობა, არ არსებობს თავად საკუთრების უფლებაც. **საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრში უძრავ ქონებაზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის მიზანი აღნიშნული უფლებების უკეთესი დაცვაა და არა საკუთრების უფლების შეზღუდვა. ამდენად, რეესტრის მიერ საკუთრების ადგილმდებარეობის, მისი კონფიგურაციის განუსაზღვრელობა ან არასწორი განსაზღვრა აფერხებს საკუთრების უფლების რეალიზაციას, ქმნის მესამე პირთა მხრიდან რეესტრში რეგისტრირებული უფლების შელახვის რისკს, მაშინ, როდესაც საჯარო რეესტრის არსებობის მიზანს სამართლებრივი უსაფრთხოებისა და სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის დაცვა უნდა წარმოადგენდეს. ცხადია, ხსენებულ პირობათა დაცვა პრაქტიკულად წარმოუდგენელია იმ პირობებში, როდესაც მესაკუთრეს ეზღუდება უფლება, მოახდინოს საკუთარი უძრავი ქონების ზუსტი კონფიგურაციის განსაზღვრა, რამდენადაც სწორედ ასეთ პირობებში იქმნება მესამე პირთა მხრიდან არაზუსტი კონფიგურაციით რეგისტრირებული საკუთრების უფლების შელახვის რისკი.**

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტზე, რომლის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამავე მუხლის „ი“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით. „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.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ სარეგისტრაციო წარმოების განხორციელების საფუძველს წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტი - სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას მოცემული კანონის შესაბამისად. ამასთან, მარეგისტრირებული ორგანო ვალდებულია

სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში მიიღოს გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ან რეგისტრაციის შესახებ. ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად კი, რეგისტრაცია წარმოებს უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის #4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ პირველი მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის საფუძვლები განსაზღვრულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე და შემდგომი მუხლებით. აღნიშნული მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით დადგენილი წესით, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ იძლევა ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის საგნისა და სუბიექტის ან/და საგნის მესაკუთრის ან მართლზომიერი მფლობელის იდენტიფიკაციის საშუალებას.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ 2016 წლის 8 დეკემბერს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ #----- გადაწყვეტილება. სარეგისტრაციო წარმოება კვლავ შეჩერდა 2017 წლის 6 იანვარს და დაინტერესებულ მხარეს განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად ეთხოვა წარდგენილი აზომვითი ნახაზების შესაბამისად ცვლილების განხორციელებასთან დაკავშირებით დამატებით წარედგინა მ-----ასა და თ-----ის მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად დამოწმებული თანხმობა.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას, რომ იმ პირობებში, როდესაც მ-----ასა და თ-----ის რეგისტრაციები, შესაბამისი აზომვითი ნახაზები ძალაში იყო, მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ კანონიერი იყო, რადგან ნ-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი აზომვითი ნახაზის მიხედვით, იცვლებოდა მ-----ასა და თ-----ის საკუთრების კონფიგურაცია, რაც, ბუნებრივია გავლენას ახდენდა მათ საკუთრების უფლებაზე და საჭირო იყო მათი თანხმობის წარდგენა. სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ მართალია, მხარეს წარდგენილი ჰქონდა თ-----ის შესაბამისი თანხმობა, თუმცა ეს არ იყო საკმარისი რეგისტრაციისათვის, რადგან მან არ/ვერ წარადგინა მ-----ას თანხმობა.

აღნიშნულის საპირისპიროდ, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საჯარო რეესტრისათვის მინიჭებული სამართლებრივი გარანტიის ფუნქციის მოქმედების მიუხედავად, სარეგისტრაციო წარმოებით დაინტერესებული მხარეები არ თავისუფლდებიან კონკრეტული მოქმედებების განხორციელებისაგან. მეტიც, სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობა სწორედ მათ აქტიურ მონაწილეობაზეა დამოკიდებული. თუმცა აღნიშნული არ გამორიცხავს საჯარო რეესტრის მხრიდან სარეგისტრაციო ქონებასთან დაკავშირებული სრული ინფორმაციის მოპოვების მიმართ არსებულ ვალდებულებას. ამის დასტურია, მათ შორის, დამატებითი დოკუმენტის ან/და ინფორმაციის წარდგენის მოთხოვნის უფლებით მარეგისტრირებელი ორგანოს აღჭურვა, რაც ადასტურებს საჯარო რეესტრის ქმედით როლს სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში. ამასთან, საგულისხმოა ისიც, რომ დამატებითი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარდგენის მოთხოვნა უნდა განხორციელდეს გონივრულად, არსებული სიტუაციის გათვალისწინებით, რამდენადაც აღნიშნულმა არა თუ შეაფერხოს, არამედ, პირიქით, ხელი შეუწყოს სარეგისტრაციო პროცესის მიმდინარეობას და მის მართებულ დასრულებას.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებას წარმოადგენს, რომ 2008 წლის 17 და 25 ივლისს გ-----მა განცხადებებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და ითხოვა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა. მან წარადგინა ნოტარიულად დამოწმებული ამხანაგობის კრების ოქმები და შიდა აზომვითი ნახაზი, რომლითაც მე-2 სართულზე მდებარე მის საკუთრებაში არსებული ფართი განისაზღვრა 226.73 კვ.მ-ით, აქედან 89.67 კვ.მ წარმოადგენდა მიშენებას. საქალაქო სასამართლომ საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით (მომზადების თარიღი: 01.08.2008) დადასტურებულად მიიჩნია, რომ #----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მე-2 სართულზე განთავსებულ 226.73 კვ.მ ფართზე დარეგისტრირდა გ-----ის საკუთრების უფლება. ამასთან, მე-2 სართულის შიდა აზომვითი ნახაზის თანახმად (აზომვა განხორციელდა 2008 წლის 19 ივნისს), მე-2 სართულის საერთო ფართმა შეადგინა 278.30 კვ.მ, აქედან **226.22 კვ.მ ფართი გ-----ს ჰქონდა დაკავებული, ხოლო 52.08 კვ.მ კი - დ-----ას.**

2009 წლის 24 დეკემბერს დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება დ----- ასა და ლ-----ეს შორის, რომლის საფუძველზე, #----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავი ნივთზე - 51,57 კვ.მ ფართზე დარეგისტრირდა ლ-----ის საკუთრების უფლება, ხოლო 2012 წლის 9 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ხსენებული უძრავი ნივთის მესაკუთრე გახდა მ-----ა. 2012 წლის 10 თებერვალს საჯარო რეესტრს წარედგინა მ-----ას განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია

გარიგების საფუძველზე უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისი,-----, მე-2 სართული. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 15 თებერვლის #----- გადაწყვეტილებით მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესახებ.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2011 წლის 18 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა გ-----ის განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე - ქ. თბილისი,-----. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 21 თებერვლის #----- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა მოთხოვნა. გ-----ის საკუთრებაში დარეგისტრირდა ზემოაღნიშნულ მისამართზე მდებარე უძრავი ნივთის მეორე სართულზე არსებული 156.47 კვ.მ ფართი.

2011 წლის 18 ოქტომბერს, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა გამიჯვნის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. წარდგენილი იყო გ-----ის განცხადება, რომლითაც იგი ითხოვდა #----- კოდით რეგისტრირებული 156.47 კვ.მ ფართი გამიჯნულიყო ორ ნაწილად, კერძოდ: 109 კვ.მ და 47.47 კვ.მ ფართებად. რეგისტრაციის შესახებ 2011 წლის 18 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთებზე (საკადასტრო კოდი #-----) ფართით - 47.47 კვ.მ და (საკადასტრო კოდი #-----) ფართით - 109.00 კვ.მ დარეგისტრირდა გ-----ის საკუთრების უფლება. 2011 წლის 20 ოქტომბერს გ-----ის მიერ განცხადებით დაზუსტებული იქნა მოთხოვნა, რომლითაც მან 47.47 კვ.მ ფართის ორ ნაწილად გამიჯვნა მოითხოვა. კერძოდ, 43.47 კვ.მ და 4 კვ.მ. 2011 წლის 8 ნოემბრის ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი #-----) ფართით - **109.00 კვ.მ დარეგისტრირდა გ-----ისა და მ-----ის საკუთრების უფლება.**

ამასთან, საქმეზე წარმოდგენილი დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტის - დ-----ის 2013 წლის 21 მაისის დასკვნის მიხედვით, თბილისში,-----ში საჯარო რეესტრის თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ბაზაში დარეგისტრირებული მონაცემების მიხედვით, ვ-----ის მიერ დღეისთვის ჩუქების ხელშეკრულებით გადაცემული 42.42 კვ.მ ნ-----ის სახელზე განთავსებულია აღნიშნული მისამართის მე-2 სართულზე, ანტრესოლში და კიბის უჯრედში, ხოლო 27.83 კვ.მ მ-----ის მიერ დაკავებული **71.82 კვ.მ ფართში.** თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში ნ-----ის სახელზე რეგისტრირებული 42.42 კვ.მ ფართის გამიჯვნა სრული იზოლირებით ისე, რომ არ მომხდარიყო საერთო კომერციული ფართის საწყისი საბაზრო ღირებულების შემცირება, შესაძლებელი იყო ორი ვარიანტით, რაც მოცემული იყო დანართებში.

2014 წლის 18 თებერვალს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს მიერ მიღებულ იქნა ვ-----ის განცხადება, რომელმაც თბილისში,-----, მე-2 სართულზე მდებარე უძრავი ქონების (27.83 კვ.მ) მფლობელის დაფიქსირება და ამავე მფლობელის მიერ აღნიშნული ფართის სარგებლობის პერიოდის ფაქტების დადგენა მოითხოვა. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს #----- ოქმის მიხედვით, ფაქტის

დამდგენი 2014 წლის 21 თებერვალს გამოცხადდა ქ. თბილისში,-----
, მე-2 სართულზე განთავსებული ფართის მდგომარეობის დასაფიქსირებლად.
მისამართზე მას დახვდა პიროვნება, რომელმაც ფართში ფოტო და
ვიდეოგადაღების განხორციელებაზე უარი უთხრა, ამასთან, აღნიშნულ ფართში
განთავსებულია სილამაზის სალონი წარწერით - „-----“.

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის
ეროვნული ბიუროს 2015 წლის 31 მარტის #----- დასკვნის შესაბამისად, შპს „გ-----
-----ის“ მიერ ასახული ფართი განთავსებულია ფაქტობრივად არსებულ
სართულზე, როგორც ეს დანართ #2-ზეა ნაჩვენები, რა შემთხვევაშიც იგი მოიცავს
მ-----ას ფაქტობრივად დაკავებული ფართის 19.89 კვ.მ-ს.

ამასთან, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის
ეროვნული ბიუროს 2015 წლის 7 სექტემბრის #----- დასკვნის შესაბამისად,
თბილისში,-----ში არსებული #----- საკადასტრო კოდით
რეგისტრირებული 51.57 კვ.მ ფართის იდენტიფიკაცია (ადგილმდებარეობის
განსაზღვრა) შეუძლებელია. შესაბამისად, მდებარეობს თუ არა ერთმანეთის
მომიჯნავედ #----- და #----- საკადასტრო კოდით
რეგისტრირებული უძრავი ქონებები, ექსპერტიზისთვის უცნობია. #-----
დასკვნაში არსებულ ინფორმაციაზე დაყრდნობით, ნ-----ის სახელზე #-----
----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 42.42 კვ.მ ფართიდან 19.98
კვ.მ ფართი ფაქტობრივი მდგომარეობით დაკავებული აქვს მ-----ას (იხ.
დანართი #4), ხოლო დარჩენილი 20.81 კვ.მ ფართი (ფართში არაა შესული
კედლის ფართი) ფაქტობრივი მდგომარეობით საერთო სარგებლობაშია (მხოლოდ
ნ-----ს ფაქტობრივ მფლობელობაში არაა), ვინაიდან იგი წარმოადგენს
კიბის უჯრედსა და შემოსასვლელს, რომლითაც ხდება მეორე სართულზე
არსებულ ფართებთან დაკავშირება. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ნ-----
ის სახელზე რეგისტრირებული 42.42 კვ.მ ფართი ფაქტობრივ მდგომარეობასთან,
როგორც ადგილმდებარეობით, ასევე, ფართით განსხვავდება. რაც შეეხება მ-----
-----ას, მის ფაქტობრივ მფლობელობაშია მე-2 სართულზე არსებული ფართიდან
83.27 კვ.მ ფართი (აღნიშნული ფართის განსაზღვრა მოხდა #----- დასკვნის
მომზადების პერიოდში, კერძოდ, აღნიშნული ფართები მითითებული იქნა მ-----
-----ას წარმომადგენლის მიერ), რაც მ-----ას სახელზე #-----
საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ ფართზე $87.27 - 51.57 = 35.7$ კვ.მ-ით მეტია,
ხოლო მ-----ას ფაქტობრივად დაკავებული და რეგისტრირებული
ფართების ადგილმდებარეობის შედარებაზე ექსპერტიზა ვერ იმსჯელებს,
ვინაიდან #----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 51.57 კვ.მ
ფართის იდენტიფიკაცია შეუძლებელია და შესაბამისად, შეუძლებელია იმაზე
მსჯელობა, გამიჯნულია თუ არა #----- და #-----
საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ფართები ერთმანეთისაგან. შპს „გ-----
-----ის“ მიერ შესრულებულ გეგმაზე (რომლის მიხედვითაც მოხდა #-----
--- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 42.42 კვ.მ ფართის რეგისტრაცია)
არსებული ინფორმაციიდან დგინდება, რომ 42.42 კვ.მ ფართიდან 14.59 კვ.მ
ფართი წარმოადგენს კიბის უჯრედს.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქმეზე წარმოდგენილი
ექსპერტიზის დასკვნები არ ემთხვევა ერთმანეთს, კერძოდ, ხსენებული

დასკვნები არ შეიცავენ იდენტურ მონაცემებს, თუმცა დასკვნაში თანდართულ ყველა ნახაზზე ცალსახად არის დადასტურებული, რომ მ-----ა ფაქტობრივად ფლობს მის საკუთრებაში რეგისტრირებულ 51.57 კვ.მ ფართზე მეტ ფართს, ამასთან, ნახაზებით ცალსახად არის მითითებული ის, რომ ნ-----ის კუთვნილი, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული 42.42. კვ.მ ფართიდან გარკვეული ნაწილი არის მოქცეული მ-----ას ფაქტობრივად დაკავებულ ფართში. საგულისხმოა ისიც, რომ წარმოდგენილ ექსპერტიზის დასკვნებზე თანდართული ნახაზების შესაბამისად, ნ-----ისა და მ-----ას სახელზე რეგისტრირებული ფართები მდებარეობს ერთმანეთის მოსაზღვრედ.

ზემოაღნიშნულ ფაქტობრივ მოცემულობაზე დაყრდნობით, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ნ-----ის მიერ კონფიგურაციის ცვლილების მოთხოვნის პირობებში, ცხადია, განსაზღვრული კონფიგურაციით მისი უძრავი ქონების რეგისტრაციით, ადგილი ექნებოდა საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ სხვა ობიექტთა ზუსტი განლაგების განსაზღვრასაც, რაც გამოიწვევდა მ-----ას მიერ ფაქტობრივად დაკავებული ფართიდან ნ-----ის ფართის გამოთავისუფლების იურიდიული წინაპირობების შექმნას. ამდენად, იმის გათვალისწინებით, რომ ნ-----ის უძრავ ქონებაზე განსაზღვრული კონფიგურაციით საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მ-----ას წარმოუშობდა ფაქტობრივად დაკავებული ფართის რაოდენობრივი შემცირების რისკებს, ბუნებრივია, იგი აღნიშნულზე თანხმობას არ განაცხადებდა, რაც საჯარო რეესტრის მხრიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და მ-----ას თანხმობის მოთხოვნამდე უნდა ყოფილიყო მხედველობაში მიღებული.

ამასთან, საგულისხმოა ისიც, რომ საქმეში წარმოდგენილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „-----ს“ 2008 წლის 2 ივლისის #3 კრების ოქმის თანახმად, ამხანაგობის წევრთა 2/3 (სულ 4 წევრი) ადასტურებდა, რომ წარდგენილ აზომვით ნახაზზე ასახული 51.57 კვ.მ ფართი წარმოადგენდა ამხანაგობის წევრის - დ-----ას ინდივიდუალური საკუთრების საგანს და ამხანაგობის წევრებს არ ჰქონდათ არანაირი პრეტენზია, რომ აღნიშნულ უძრავ ნივთზე 51.57 კვ.მ დ-----ას საკუთრების უფლების რეგისტრაცია თანდართული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად მომხდარიყო. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 15 ივლისის #----- გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა უფლება უძრავ ნივთზე. მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებაზე დაყრდნობით, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ დაუსაბუთებელია, თუ რატომ აღმოჩნდა საკმარისი ამხანაგობა „-----ს“ კრების ოქმი დ-----ას საკუთრების უფლების თანდართული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად რეგისტრაციისათვის, ხოლო, ნ-----ის შემთხვევაში კი - არა და რატომ იქნა მისი მხრიდან დამატებით მოთხოვნილი უძრავი ნივთის კონფიგურაციის ცვლილებისათვის მ-----ას თანხმობის წარდგენა.

ამდენად, იმის გათვალისწინებით, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მხრიდან არ უნდა მომხდარიყო ნ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების კონფიგურაციის ცვლილების რეგისტრაციისათვის მ-----ას თანხმობის მოთხოვნა, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან გაუმართლებლად იქნა შერჩეული მ-----

-----ას საკუთრების უფლების დაცვის გონივრული პრევენციული საშუალება. შესაბამისად, საქმის გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდგომ, სარეგისტრაციო წარმოებაში მარეგისტრირებელი ორგანოს მხრიდან უნდა გამოინახოს ის გონივრული, თანასწორი და, ამავდროულად, თანაზომიერი ღონისძიება, რომელიც ერთი სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში უზრუნველყოფს როგორც ნ-----ის საკუთრებაში არსებული ფართის, აგრეთვე, მ-----ას საკუთრებაში რეგისტრირებული ქონების კონფიგურაციათა მართებულ განსაზღვრას და საბოლოოდ, მათი საკუთრების უფლების შელახვის რისკების წარმოშობის თავიდან არიდებას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ნ-----ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 20 ივლისის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ნ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, კერძოდ, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 თებერვლის #---- გადაწყვეტილება, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 7 თებერვლის #----- გადაწყვეტილება და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 6 იანვრის #----- გადაწყვეტილება და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა დაევალოს 2016 წლის 1 დეკემბერს ნ-----ის მიერ წარდგენილი #----- განცხადების ხელახალი განხილვა; დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ნ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მის მიერ საქალაქო, სააპელაციო და საკასაციო სასამართლოებში საქმის განხილვისათვის სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 550 ლარის ანაზღაურება.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ნ-----ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 20 ივლისის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი

გადაწყვეტილება;

3. ნ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

4. ბათილად იქნეს ცნობილი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 თებერვლის #---- გადაწყვეტილება, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 7 თებერვლის #----- გადაწყვეტილება და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 6 იანვრის #----- გადაწყვეტილება;

5. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს 2016 წლის 1 დეკემბერს ნ-----ის მიერ წარდგენილი #----- განცხადების ხელახალი განხილვა;

6. დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

7. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ნ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს მის მიერ საქალაქო, სააპელაციო და საკასაციო სასამართლოებში საქმის განხილვისათვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 550 (ხუთას ორმოცდაათი) ლარის ანაზღაურება;

8. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

თავმჯდომარე

მ. ვაჩაძე

მოსამართლეები:

ნ. სხირტლაძე

ვ. როინიშვილი