

#ბს-1505(კ-18)

26 სექტემბერი, 2019

წელი

ნ-----ი ბს-1505(კ-18)

ქ. თბილისი

**ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ
შემდეგი შემადგენლობით:**

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

საქმის განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენის გარეშე

კასატორები (მოსარჩელები) - ნ-----ი, ვ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

გასაჩივრებული განჩინება - თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 24 ივლისის განჩინება

დავის საგანი - ზიანის ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი:

2014 წლის 14 აპრილს ვ-----მა და ნ-----მა სარჩელით მიმართეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხეების - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისა და მ-----ას მიმართ.

მოსარჩელებმა მ-----ასა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის ვ-----ის სასარგებლოდ, ზიანის სახით, სოლიდარულად 3 986 აშშ დოლარის დაკისრება, მ-----ასა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის ნ-----ის სასარგებლოდ, ზიანის სახით, სოლიდარულად 9 072 აშშ დოლარის დაკისრება, მ-----ასათვის 2014 წლის 24 თებერვლიდან სასამართლოს გადაწყვეტილების სრულად აღსრულებამდე ნ-----ის სასარგებლოდ ზიანის (იჯარის ქირის თანხის)

სახით ყოველთვიურად 648 აშშ დოლარის გადახდის დაკისრება, მ-----ასა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის სოლიდარულად ვ-----ის მიერ გაწეული საპროცესო ხარჯის - 261 ლარის გადახდის დაკისრება და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის ნ-----ის მიერ გაწეული საპროცესო ხარჯის 474 ლარის გადახდის დაკისრება მოითხოვეს.

ამავე სარჩელით მოსარჩელებმა მოითხოვეს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 191-ე და 198-ე მუხლების შესაბამისად სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენება, კერძოდ, ყადაღის დადება მ-----ას საკუთრებაში არსებულ შემდეგ ქონებაზე: ქ.თბილისი,-----, მე-2 სართულზე მდებარე უძრავი ქონება, ფართით 51.57 კვ.მ, საკადასტრო კოდი: #-----.

მოსარჩელეთა მითითებით, სარჩელის აღძვრის საფუძველს მოპასუხეების მიერ მათზე მიყენებული ზიანის ანაზღაურება წარმოადგენდა, რაც გამოიხატა იმაში, რომ მოპასუხეებმა არასწორად განახორციელეს საჯარო რეესტრში ნ-----ის კუთვნილი ქონების მ-----ას სახელზე რეგისტრაცია, რის საფუძველზეც ნ-----ს წაერთვათ თავიანთი კუთვნილი ქონების განკარგვის შესაძლებლობა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 14 აპრილის განჩინებით მოსარჩელების - ვ-----ისა და ნ-----ის შუამდგომლობა, სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების თაობაზე, დაკმაყოფილდა; სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით, ყადაღა დაედო მ-----ას საკუთრებაში არსებულ შემდეგ ქონებას: ქ.თბილისი,-----, მე-2 სართულზე მდებარე უძრავი ქონება, ფართით 51.57 კვ.მ, საკადასტრო კოდი: #-----.

2015 წლის 21 აპრილს მოსარჩელებმა დაზუსტებული სარჩელით მიმართეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, ხოლო 27 აპრილს მოსარჩელებმა განცხადებით მიმართეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას და კვლავ დააზუსტეს სასარჩელო მოთხოვნები. კერძოდ, მოსარჩელებმა ვ-----ის სასარგებლოდ მოპასუხეებისთვის სოლიდარულად 4746 აშშ დოლარის (3352 აშშ დოლარი 4 თვის იჯარის ქირა, 1394 აშშ დოლარი სასამართლო ხარჯები), ნ-----ის სასარგებლოდ სოლიდარულად 11732 აშშ დოლარის (14 თვის იჯარის ქირა), ნ-----ის სასარგებლოდ 2014 წლის 24 თებერვლიდან სასამართლოს გადაწყვეტილების სრულად აღსრულებამდე ზიანის სახით (იჯარის ქირის თანხის) ყოველთვიურად 838 აშშ დოლარის გადახდის, ვ-----ის მიერ გაწეული საპროცესო ხარჯის 261 ლარის გადახდის, ვ-----ის მიერ გაწეული საპროცესო ხარჯის 474 ლარის გადახდის, მოსარჩელების სასარგებლოდ წარმომადგენლისათვის გაწეული პროცესის ხარჯის სახით 700 ლარის გადახდისა და მოსარჩელების სასარგებლოდ საჯარო რეესტრში ყადაღის რეგისტრაციისთვის გაწეული 21 ლარის გადახდის დაკისრება მოითხოვეს.

2016 წლის 9 თებერვალს თბილისის საქალაქო სასამართლოში გამართულ

სასამართლოს მთავარ სხდომაზე დაზუსტდა მოპასუხეთა წრე, კერძოდ, მოპასუხედ მიეთითა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო და მ-----
---ა.

2017 წლის 30 მაისს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას სასარჩელო მოთხოვნაზე ნაწილობრივ უარის თქმისა და სასარჩელო მოთხოვნების დაზუსტების შესახებ განცხადებით მიმართა მოსარჩელების წარმომადგენელმა, რომელმაც თანხის მოპასუხეებზე სოლიდარულად დაკისრების ნაცვლად მოითხოვა ზიანის ანაზღაურება მხოლოდ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსგან და უარი თქვა მ-----
-ას მიმართ წაყენებულ მოთხოვნაზე.

ამდენად, წარმოდგენილი განცხადებით მოსარჩელებმა საბოლოოდ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის ვ-----ისა და ნ-----
-----ის სასარგებლოდ 2012 წლის 24 აგვისტოდან სასამართლოს გადაწყვეტილების სრულად აღსრულებამდე ყოველთვიურად 882 აშშ დოლარის ზიანის სახით ეკვივალენტით ლარში გადახდის, ზიანის სახით 1200 აშშ დოლარის ეკვივალენტით ლარში გადახდის, აგრეთვე, ზიანის სახით გაწეული საპროცესო ხარჯის - 346 ლარის გადახდისა და მიმდინარე სასამართლო ხარჯების სახით მთლიანობაში 2079 ლარის გადახდის დაკისრება მოითხოვეს.

2017 წლის 4 ივლისს დანიშნულ სასამართლოს მთავარ სხდომაზე მოსარჩელებმა მხარი დაუჭირეს წარდგენილ განცხადებას და მ-----ას მიმართ არსებული მოთხოვნის ნაწილში საქმის წარმოების შეწყვეტა მოითხოვეს.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 4 ივლისის განჩინებით ნ-----ის სარჩელზე, მოპასუხეების - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და მ-----ას მიმართ, ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის თაობაზე, მოსარჩელეთა მიერ უარის თქმის გამო, მოპასუხე მ-----ას მიმართ არსებული ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის ნაწილში საქმის წარმოება შეწყდა.

2017 წლის 5 ივლისს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას განცხადებით მიმართა მ-----ას წარმომადგენელმა - დ-----ამ და სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 14 აპრილის განჩინების გაუქმება მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 4 სექტემბრის განჩინებით მ-----ას განცხადება თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 14 აპრილის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების თაობაზე დაკმაყოფილდა; გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 14 აპრილის განჩინებით (საქმე #-----) გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება და ყადაღა მოეხსნა თბილისში,-----, მე-2 სართულზე მდებარე უძრავ ქონებას, ფართი 51.57 კვ.მ, საკადასტრო კოდი: #-----
-----.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის

2017 წლის 30 იანვრის გადაწყვეტილებით ნ-----ისა და ვ-----
-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ 2012 წლის 21 ივნისს ქ. თბილისში,-----, მე-2 სართულზე მდებარე უძრავ ნივთზე - 42.42 კვ.მ ფართზე (საკადასტრო კოდით #-----), დარეგისტრირდა ვ-----ის საკუთრების უფლება. 2012 წლის 25 დეკემბერს ზემოაღნიშნულ ქონებაზე რეგისტრირებულ იქნა ნ-----ის საკუთრების უფლება. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია - ჩუქების ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი 2012 წლის 20 დეკემბერი.

ამასთან, 2012 წლის 15 თებერვალს ქ. თბილისში,-----, მე-2 სართულზე მდებარე უძრავ ნივთზე, ფართი 51.57 კვ.მ (საკადასტრო კოდით #-----), დარეგისტრირდა მ-----ას საკუთრების უფლება. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია - ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი 2012 წლის 9 თებერვალი.

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად იქნა მიჩნეული, რომ 2012 წლის 20 აგვისტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა მ-----ას #----- განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილ იქნა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, მდებარე: ქ. თბილისი,-----, მე-2 სართული. განცხადებაზე თანდართული იყო: წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი; შიდა აზომვითი ნახაზი, საერთო ფართობი 71.82 კვ.მ, მომზადებული შპს „ო-----ის“ მიერ.

თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 აგვისტოს #----- -- გადაწყვეტილებით, აღნიშნული ნახაზის საფუძველზე, 71.82 კვ.მ ფართზე დარეგისტრირდა მ-----ას საკუთრების უფლება.

საქალაქო სასამართლომ საქმის მასალებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ შპს „ო-----ის“ 2012 წლის 4 სექტემბრის წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ 2012 წლის 16 აგვისტოს კომპანიას მიმართა დ-----ამ, რომელმაც მისი შვილის - მ-----ას კუთვნილი ფართის (მდებარე-----, რეესტრში დარეგისტრირებულია 51.57 კვ.მ) დაზუსტებული აზომვითი ნახაზის მომზადება მოითხოვა. ჩატარებული აზომვითი სამუშაოების საფუძველზე, მომზადდა აზომვითი ნახაზი. დ-----ამ კომპანიის სპეციალისტები შეიყვანა შეცდომაში და დამატებით ააზომინა ამავე სართულზე მის მომიჯნავედ არსებული სადავო ფართი, რის შემდეგაც კუთვნილი ფართი გაიზარდა და შეადგინა 71.82 კვ.მ, რაც დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში. მიმართვით მოთხოვნილია წარდგენილი შიდა აზომვითი ნახაზის გაუქმება და ძველი საჯარო რეესტრის ამონაწერის აღდგენა, სადაც მ-----ას საკუთრებად რეგისტრირებულია 51.57 კვ.მ.

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, შპს „ო-----ისა“ და ვ-----ის განცხადებების საფუძველზე, 2012 წლის 3 ოქტომბრის წერილით მიმართა საქართველოს პროკურატურას იმ საფუძველით, რომ საქმეში შესაძლებელი იყო გამოკვეთილიყო სისხლის სამართლის დანაშაულის

ნიშნები. ამასთან, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 3 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით, შპს „ო-----ის“ 2012 წლის 4 სექტემბრის #----- და ვ-----ის 2012 წლის 6 სექტემბრის #----- ადმინისტრაციულ საჩივრებზე, პროკურატურის მიერ სათანადო დასკვნის მიღებამდე, საქმის განხილვა გადაიდო.

სასამართლოს მიერ საქმის მასალებით დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ აღნიშნული მიმართვით გადაგზავნილი მასალები გაუერთიანდა ვ-----ის 2012 წლის 11 ნოემბრის განცხადების საფუძველზე ვაკე-საბურთალოს შს სამმართველოს მე-2 განყოფილებაში საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 381-ე მუხლის პირველი ნაწილით დაწყებულ გამოძიებას სისხლის სამართლის #----- საქმეზე.

საქმის მასალებით დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ ვ-----მა სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ, მესამე პირი - მ-----ა. სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენდა - ქ. თბილისში,-----ში მ-----ას სახელზე საკუთრების უფლებით #----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ ფართზე ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 აგვისტოს #----- გადაწყვეტილების ძალაში შესვლის დღიდან ბათილად ცნობა და რეგისტრირებულ მონაცემებში 2012 წლის 24 აგვისტომდე არსებული მონაცემების აღდგენა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 28 სექტემბრის განჩინებით (საქმე #-----) დაკმაყოფილდა სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ ვ-----ის 2012 წლის 27 სექტემბრის განცხადება და სასამართლოს საბოლოო გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლამდე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს აეკრძალა რეგისტრაციისა და ნებისმიერი ცვლილების განხორციელება მ-----ას სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე თბილისი,----- (საკადასტრო კოდი - #-----).

საქალაქო სასამართლომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილებით (საქმე #-----) 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 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 ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დაევალა.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტისა და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის #4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის მე-9 პუნქტის საფუძველზე სადავო რეგისტრაციის განხორციელებისას არ გამოუკვლევიან საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. კერძოდ, სადავო რეგისტრაციის განხორციელებით გაიზრდებოდა თუ არა უძრავი ნივთის მდებარე ქ. თბილისი,-----, მე-2 სართულის მთლიანი ფართი მაშინ, როდესაც საჯარო რეესტრში დაცული ინფორმაციის თანახმად, მე-2 სართულის საერთო ფართი შეადგენს - 278,30 კვ.მ. ამას გარდა, სასამართლოს მიერ 2013 წლის 13 თებერვალს განხორციელებული ადგილზე დათვალიერებით დადასტურდა, რომ მ-----ას მიერ რეალურად დაკავებული ფართი დათვალიერების მომენტისათვის არ წარმოადგენდა ერთ სისტემაში გაერთიანებულ, ურთიერთდაკავშირებულ და იზოლირებულ ფართს. სასამართლომ იმ გარემოებებზეც მიუთითა, რომ შპს „ო-----ის“ დირექტორმა საჯარო რეესტრს განცხადებით აცნობა, რომ დაზუსტებული ნახაზის მომზადებისას სპეციალისტები შეყვანილ იქნენ შეცდომაში, რის გამოც მათ მიერ დამატებით განხორციელდა ამავე სართულზე არსებული მომიჯნავე ფართის აზომვა, რის შედეგადაც მ-----ას ფართი გაიზარდა 71.82 კვ.მ ფართით. ამასთან, სასამართლო სხდომაზე, მესამე პირის წარმომადგენელმა დაადასტურა, რომ აზომვითი ნახაზის მომზადების პერიოდისათვის ფართი გამიჯნული იყო კედლით, რაც სარეგისტრაციოდ წარდგენილ ნახაზზე არ არის ასახული. ამდენად, აღნიშნული საკითხი საჭიროებდა დამატებით გამოკვლევას.

საქმის მასალებით დადგენილ გარემოებად იქნა მიჩნეული, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 10 ოქტომბრის #----- გადაწყვეტილებით მ-----ას უარი ეთქვა 2012 წლის 5 ოქტომბრის განცხადებით მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისი,-----, რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციაზე. (საფუძველი - თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 28 სექტემბრის #----- განჩინებით რეგისტრირებული აკრძალვა).

2013 წლის 18 მარტს ვ-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომლითაც ქ. თბილისში,----- ში მდებარე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი - #-----) რეგისტრირებული მონაცემების კანონიერების შემოწმება და ჩანაწერის გაუქმება მოითხოვა.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლზე, 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტზე, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 185-ე მუხლზე, მე-80 მუხლის მე-4 ნაწილზე და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 17 აპრილის #----- გადაწყვეტილებით ვ-----ს უარი ეთქვა 2013 წლის 18 მარტის #----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო

სამსახურის 2014 წლის 24 თებერვლის #----- გადაწყვეტილებით სასამართლოს აქტის საფუძველზე, ქ. თბილისში,-----ში მდებარე უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ.

სასამართლომ დადგენილ გარემოებად მიიჩნია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 28 თებერვლის #----- გადაწყვეტილების საფუძველზე, 2014 წლის 24 თებერვალს, მ----- ას საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია ქ. თბილისში,-----, მე-2 სართულზე მდებარე ფართის (საკადასტრო კოდი - #-----) 51.57 კვ.მ-ზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 24 თებერვლის #----- გადაწყვეტილებით მ----- ---ას უარი ეთქვა 2014 წლის 24 თებერვლის განცხადებით მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე, მდებარე თბილისი,-----, რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციაზე. (საფუძველი - თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 28 სექტემბრის #----- განჩინებით რეგისტრირებული აკრძალვა).

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 29 აგვისტოს #----- წერილით ვ----- ---ს, 2014 წლის 6 აგვისტოს #----- განცხადების პასუხად, ეცნობა, რომ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის შედეგად დადგინდა, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილებით (საქმე #-----) სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 აგვისტოს #----- გადაწყვეტილება და მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის შედეგად, კანონით დადგენილ ვადაში, მ-----ას სახელზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის წერილის შესაბამისად, წარდგენილი სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის მიერ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის ელექტრონულ პროგრამაში 2014 წლის 24 თებერვალს დარეგისტრირდა #----- და #----- სარეგისტრაციო განცხადებები, რომლებზეც მიღებულ იქნა რეგისტრაციის შესახებ #----- (24.02.2014) და რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ #----- (24.02.2014) გადაწყვეტილებები. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის მიერ მიღებული რეგისტრაციის შესახებ #----- (24.02.2014) გადაწყვეტილებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 აგვისტოს #-----

----- გადაწყვეტილება გაუქმდა და აღდგა ბათილად ცნობილ რეგისტრაციამდე არსებული მდგომარეობა - უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში მ-----ას საკუთრების უფლების საგნად მიეთითა ქ. თბილისში,-----ში მდებარე 51.57 კვ.მ უძრავი ნივთი (საკადასტრო კოდი - #-----).

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, წერილში აღნიშნული იყო, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილების შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტმა იმსჯელა მ-----ას სახელზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნაზე. იმის გათვალისწინებით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების ობიექტზე - ქ. თბილისში,-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი - #-----) რეგისტრირებული იყო ყადაღა, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი კი გამორიცხავდა აღნიშნულ უძრავ ნივთზე წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის მიერ მიღებულ იქნა რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ #----- (24.02.2014) გადაწყვეტილება. შესაბამისად, ამ გადაწყვეტილების მიღების პროცესში სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ არსებითად არ იქნა გამოკვლეული და შეფასებული მ-----ას მიერ რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მიზნით წარდგენილი დოკუმენტაცია/ინფორმაცია (მათ შორის, შიდა აზომვითი ნახაზები). აღნიშნულიდან გამომდინარე, რეგისტრაციის შესახებ #----- (24.02.2014) გადაწყვეტილების მიღების პროცესში სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის უფლებამოსილი პირის მიერ დადგინდა ქ. თბილისში,-----ში მდებარე 71.82 კვ.მ-ზე მ-----ას საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას ე.წ. „გადაფარვის“, ანუ მ-----ას მიერ სხვისი საკუთრების უფლების ობიექტის/მისი ნაწილის მითვისების ფაქტი. მ-----ას მიერ სხვისი საკუთრების უფლების ობიექტის/მისი ნაწილის მითვისების ფაქტის დადგენას საფუძვლად დაედო სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილება (საქმე #-----), კერძოდ, გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილის 7.2 პუნქტით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები. ვინაიდან დაინტერესებულ პირს - მ-----ას უარი ეთქვა ქ. თბილისში,-----ში მდებარე 51.57 კვ.მ უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი - #-----) რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნაზე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის უფლებამოსილი პირის მიერ არსებითად არ იქნა გამოკვლეული და შეფასებული #----- განცხადებას თანდართული დოკუმენტაცია/ინფორმაცია (მათ შორის, შიდა აზომვითი ნახაზები). შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში უტყუარად არ დადგენილა, შიდა აზომვით ნახაზზე ასახული ფართობის რომელი ნაწილი და ვისი საკუთრების უფლების საგანი იქნა გადაფარული, მითვისებული მ-----ას მიერ.

ამასთან, საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ წერილის თანახმად, ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებები სრულად იქნებოდა გამოკვლეული, შეფასებული და ურთიერთშეჯერებული სარეგისტრაციო მოთხოვნის დაკმაყოფილების, კერძოდ, ქ. თბილისში,-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი - #-----) რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის შემთხვევაში.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 2 სექტემბრის #----- - გადაწყვეტილებით გადაწყდა თბილისში,-----, მე-2 სართულზე არსებული უძრავი ქონების სისტემური ნუმერაციის განხორციელება. მათ შორის, მ-----ას საკუთრებაში არსებულ უნომრო ფართს (საკადასტრო კოდი - #-----) მიენიჭა #5 და მისამართი ჩამოყალიბდა შემდეგნაირად: თბილისი,-----, ფართი #5. ასევე, ნ-----ის საკუთრებაში არსებულ უნომრო ფართს (საკადასტრო კოდი - #-----) მიენიჭა #3 და მისამართი ჩამოყალიბდა შემდეგნაირად: თბილისი,-----, ფართი #3.

2015 წლის 19 ივნისს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა ვ-----მა და თბილისში,-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია მოითხოვა.

საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილ გარემოებად იქნა მიჩნეული, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 22 ივნისის #----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა და განმცხადებელს განესაზღვრა 30 დღის ვადა შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დოკუმენტის წარსადგენად. კერძოდ, გადაწყვეტილების მიხედვით, წარდგენილი არ იყო სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია/ინფორმაცია. ასევე, დაინტერესებულ პირს უნდა წარედგინა ვ-----ის წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი შესაბამისი უფლებამოსილებით. ამასთან, განმარტებულ იქნა, რომ მოთხოვნილი ცვლილების რეგისტრაცია ვერ განხორციელდებოდა, სანამ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაზე თანდართული შპს „დ-----ის“ მიერ შესრულებული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად (დანართი #2) არ განხორციელდებოდა ცვლილება #----- საკადასტრო კოდით მ-----ას საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ ფართში.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 23 ივლისის #----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტაციის/ინფორმაციის წარუდგენლობის გამო სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

სასამართლომ საქმის მასალებით დადგენილად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 23 ივლისის #----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნით ნ-----მა (წარმომადგენელი - ვ-----ი) საჩივრით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 12 ოქტომბრის #-----

----- გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 22 ივნისის #----- და 2015 წლის 23 ივლისის #----- გადაწყვეტილებები; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს დაევალა #----- განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოების განახლება და მ-----ას თანხმობის მოთხოვნით სარეგისტრაციოდ წარდგენილ ობიექტზე ცვლილების რეგისტრაციის თაობაზე სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების მიღება.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილების მიხედვით, მ-----ას მიერ ცვლილების რეგისტრაციის გაუქმების დროს სასამართლოს მიერ დავალებული იყო საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევა, რაც ვერ განხორციელდა, ვინაიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა, რის გამოც მ-----ას არ მიეცა საშუალება, წარედგინა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არსებული მდგომარეობით ცვლილების რეგისტრაციისათვის. ამასთან, დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ექსპერტიზის დასკვნით დგინდებოდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საგან 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. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის მიერ მოთხოვნილი უნდა ყოფილიყო მ-----ას თანხმობა #----- სარეგისტრაციო განცხადებით მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისთვის შესახებ. შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ #----- (22.06.2015 წ.) გადაწყვეტილება მითითებულ ნაწილში ბათილად იქნა ცნობილი.

საქმის მასალებით დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 26 ოქტომბრის #----- გადაწყვეტილებით შეჩერდა ვ-----ის 2015 წლის 19 ივნისის #----- განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება. კერძოდ, მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიჩნია, რომ მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად აუცილებელი იყო მ-----ას თანხმობის წარდგენა აზომვითი ნახაზების შესაბამისად ცვლილების განხორციელებასთან დაკავშირებით.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 30 ნოემბრის #----- გადაწყვეტილებით შეჩერდა ვ-----ის 2015 წლის 19 ივნისის #----- განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება. კერძოდ, მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიჩნია, რომ მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად აუცილებელი იყო მ-----ას თანხმობის წარდგენა აზომვითი ნახაზების შესაბამისად ცვლილების განხორციელებასთან დაკავშირებით.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ გადაწყვეტილებაში დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე მითითებულია: დაინტერესებული პირის მიერ

მოთხოვნილია უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია ქალაქი თბილისში,-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი - #-----). სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში დადგინდა, რომ სარეგისტრაციო ფართი წარმოადგენს #----- საკადასტრო კოდით მ-----ას საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ ფართთან ერთ სისტემაში მყოფ ფართს და ამასთანავე, იცვლება დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული ფართის კონფიგურაცია.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 27 ივნისის #----- გადაწყვეტილებით დადასტურდა რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის #----- (24.02.2014) გადაწყვეტილების კანონიერება. გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ იმსჯელა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ #----- (30.11.2015 წ.) გადაწყვეტილების კანონიერებაზე და 2015 წლის 30 ნოემბრის #----- გადაწყვეტილებით მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება იყო კანონიერი, შესაბამისად, ნ-----ის წარმომადგენლის - ვ-----ის #----- სარეგისტრაციო განცხადების მოთხოვნის დაკმაყოფილებისთვის აუცილებელი იყო მ-----ას თანხმობა. თავის მხრივ, სააგენტოში დაცული სასამართლოს გადაწყვეტილებით დავალებული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისთვის აუცილებელი იყო იმ პირთა ინტერესების გათვალისწინება, რომელთა უფლებებზეც, შეიძლებოდა, გავლენა მოეხდინა მ-----ას რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციას.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილების მიხედვით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტში წარდგენილი იყო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც სარეგისტრაციო სამსახურს დავალებული ჰქონდა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის შედეგად ახალი გადაწყვეტილების მიღება. აღნიშნულთან დაკავშირებით, სააგენტომ უურადღება გაამახვილა რეგისტრირებული საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის საფუძველზე, კერძოდ, სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების სამართლებრივ ბუნებაზე და მიუთითა, რომ სარჩელის უზრუნველყოფის ინსტიტუტი, თავისი არსით, წარმოადგენს სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულების ხელშეწყობის სამართლებრივ საშუალებას, რომლის გამოყენებაც დაიშვება მოსარჩელის განცხადების საფუძველზე მოპასუხის მიმართ, იმ მიზნით, რომ არ გაძნელდეს ან შეუძლებელი არ გახდეს საქმეზე მიღებული გადაწყვეტილების აღსრულება, ხოლო სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ განცხადების წარმდგენი მოსარჩელის მიზანს, საბოლოო ჯამში, მოპასუხის საწინააღმდეგო გადაწყვეტილების მიღება და მისი დაუბრკოლებელი აღსრულების უზრუნველყოფა წარმოადგენს. მოცემულ შემთხვევაში, სარეგისტრაციო დოკუმენტს წარმოადგენდა სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლისთვისაც რეგისტრირებული საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა დაბრკოლებას არ წარმოადგენდა შეზღუდვის შინაარსის გათვალისწინებით. განსახილველ შემთხვევაში, დგინდებოდა, რომ სარეგისტრაციო ობიექტზე

რეგისტრირებული იყო საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა, ხოლო სასამართლოს მიერ დავალეული იყო საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევა (არა რეგისტრაცია), რაც შეუძლებელი იყო დაინტერესებული პირების, მათ შორის, ნ-----ის ინტერესების გათვალისწინებით, რომელიც თანხმობას არ აცხადებდა წარდგენილი აზომვითი ნახაზით რეგისტრაციაზე, ხოლო წინამდებარე წარმოების ფარგლებში მ-----ას წარმომადგენლის - დ-----ას განმარტებით, არ აპირებდა კორექტირებული აზომვითი ნახაზის წარდგენას. ამასთან, მესაკუთრეთა შორის სადავო იყო მათ საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის მიერ სხვაგვარი გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში, პრევენციული დაცვა აზრს დაკარგავდა. შესაბამისად, კანონიერი იყო რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის #----- (24.02.2014) გადაწყვეტილება.

საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 7 დეკემბრის #----- გადაწყვეტილებით შეჩერდა ნ-----ის 2016 წლის პირველი დეკემბრის #----- განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება. გადაწყვეტილების მიხედვით, განცხადებაზე თანდართულია: 1. წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, 2. განცხადება, 3. კრების ოქმი #14, ნოტარიულად დამოწმებული 4. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან 5. სართულის გეგმა (3 ცალი), 6. გადაწყვეტილება #-----, 7. ექსპერტიზის დასკვნა 8. სასამართლოს გადაწყვეტილების ასლი (2 ცალი).

გადაწყვეტილებით დადგენილია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: 1. დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილია რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, მდებარე ქალაქი თბილისი,-----, სართული 2, ფართი #3; 2. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცული და დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიჩნია, რომ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა დადგენისათვის აუცილებელი იყო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოსაცემად კანონმდებლობით გათვალისწინებულზე მეტი ვადა, რაც ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ვადის განსაზღვრის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისა და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველს წარმოადგენდა.

საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილ გარემოებად იქნა მიჩნეული, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 15 დეკემბრის #----- გადაწყვეტილების მიხედვით, განმცხადებელი - ნ-----ი, 2016 წლის პირველი დეკემბრის #----- განცხადება, განცხადებაზე დამატებით წარდგენილია: განცხადება, გადაწყვეტილება #-----, გადაწყვეტილება #-----, გადაწყვეტილება #-----, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საქმე #----- სასამართლო განჩინების ასლი, გადაწყვეტილება #-----, საქმე #----- სასამართლო განჩინების ასლი (28.09.2012

წ.), მეორე სართულის გეგმის ნახაზები (3 ფურცელი). მითითებულია, რომ შეჩერების საფუძველი არ აღმოიფხვრა. დამატებითი დოკუმენტაციის/ინფორმაციის წარდგენა დასაშვებია 9 იანვარი, 2017 წლამდე.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2017 წლის 6 იანვრის #----- გადაწყვეტილებით ნ-----ის 2016 წლის პირველი დეკემბრის #----- განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა. გადაწყვეტილების მიხედვით, წარდგენილი სარეგისტრაციო განაცხადით მოთხოვნილია რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. თბილისში,-----, სართული 2, ფართი #3 და ცვლილების დამადასტურებელ დოკუმენტად წარდგენილია შპს „დ-----ის“ მიერ შესრულებული, აღნიშნულ მისამართზე, მეორე სართულზე მდებარე ფართის შიდა აზომვითი ნახაზი და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „-----“ #14 კრების ოქმი; განცხადებას, აგრეთვე, თან ერთვის სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნა. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით დგინდება, რომ ქ. თბილისში,-----ში მდებარე უძრავი ნივთი (საკადასტრო კოდი - #-----, მე-2 სართული) რეგისტრირებულია ნ-----ის საკუთრებად და სარეგისტრაციო დოკუმენტებში დაცულია შიდა აზომვითი ნახაზი; უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, მე-2 სართულზე, აგრეთვე, რეგისტრირებულია მ-----ას საკუთრების უფლება 51.57 კვ.მ უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი - #-----), აღნიშნული 51.57 კვ.მ წარმოიშვა 45 კვ.მ-ის დაზუსტებით, რომელიც, თავის მხრივ, წარმოიშვა თავდაპირველი საკადასტრო კოდის (მე-2 სართულის ფართობის) დაყოფით. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში აღნიშნულ მისამართზე მე-2 სართულზე ასევე რეგისტრირებულია ფართი #5ა, 17.25 კვ.მ თ-----ის საკუთრების უფლებით, აღნიშნული ფართი წარმოადგენს დაუზუსტებელ უძრავ ნივთს და მისი ზუსტი მდებარეობა და კონფიგურაცია საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემებით არ დგინდება.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ გადაწყვეტილებაში მითითებული იყო „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტზე, 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტზე და განმარტებული იყო, რომ განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად დამატებით წარსადგენი იყო წარდგენილი აზომვითი ნახაზების შესაბამისად ცვლილების განხორციელებასთან დაკავშირებით მ-----ასა და თ-----ის მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად დამოწმებული თანხმობა. შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარსადგენად განსაზღვრულ იქნა 30 კალენდარული დღე.

საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად იქნა მიჩნეული, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა კონტროლის სამსახურის მიერ განხორციელდა დისციპლინური წარმოება საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს გენერალური ინსპექციიდან 2015 წლის 20 ოქტომბრის კორესპონდენციით გაგზავნილი ნ-----ის

წარმომადგენლის ვ-----ის #-----, #----- და #----- განცხადებებისა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში შეტანილი 2015 წლის 26 ნოემბრის #----- განცხადებების საფუძველზე, რაზედაც მომზადდა 2015 წლის 9 დეკემბრის #----- დასკვნა. დასკვნის შესაბამისად, შიდა კონტროლის სამსახურმა მიზანშეწონილად არ მიიჩნია, რომ #----- სარეგისტრაციო წარმოების განმახორციელებელი პირის, ქ-----
----- განყოფილების უფროსის - ა-----ისა და #-----
--- სარეგისტრაციო წარმოების განმახორციელებელი პირის, ქ-----
----- განყოფილების რეგისტრატორის - თ-----ის მიმართ გამოყენებული ყოფილიყო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2009 წლის 20 იანვრის #35 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შრომის შინაგანაწესის“ 32-ე მუხლით გათვალისწინებული დისციპლინური პასუხისმგებლობის ზომა. რაც შეეხება #----- სარეგისტრაციო წარმოების განმახორციელებელ პირს, ს-----

----- მთავარ სპეციალისტს - თ-----
-ს, სამსახურობრივი მოკვლევის შედეგად დადგინდა მის მიერ დისციპლინური დარღვევის ფაქტი, მაგრამ ვინაიდან იგი აღარ წარმოადგენდა სააგენტოში დასაქმებულ პირს, მის მიმართ ვერ იქნებოდა გამოყენებული დისციპლინური პასუხისმგებლობის ზომა, რადგანაც შრომის შინაგანაწესის 32-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, დისციპლინური პასუხისმგებლობის ზომა შეიძლება გამოყენებულ იქნას მხოლოდ სააგენტოში დასაქმებული პირების მიმართ. #-----, #----- და #----- სარეგისტრაციო წარმოებების განმახორციელებელ პირებთან მიმართებით აღნიშნული იყო, რომ სარეგისტრაციო წარმოებების დასრულების დღიდან გასული იყო 3 წელზე მეტი, შრომის შინაგანაწესის 38⁷ მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, დისციპლინური გადაცდომის დადასტურების შემთხვევაშიც, მათ მიმართ ვერ იქნებოდა გამოყენებული დისციპლინური პასუხისმგებლობის ზომა.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 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-----ას მიერ დაკავებულ 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.

საქალაქო სასამართლოს მიერ საქმის მასალებით დადგენილ გარემოებად იქნა მიჩნეული, 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 დანართი #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-----ის 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 ფართიდან 14.59 ფართი
წარმოადგენს კიბის უჯრედს.

2012 წლის 16 თებერვალს მ-----ასა (მეიჯარე) და შპს „ა-----ს“
(მოიჯარე) შორის დადებულია თბილისში,-----, მე-2 სართულზე მდებარე
უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი - #-----) იჯარის ხელშეკრულება.
იჯარის ვადა განსაზღვრულია 2014 წლის 31 დეკემბრამდე. საიჯარო
გადასახადი შეადგენს ყოველთვიურად 1200 აშშ დოლარის ექვივალენტს
ლარში.

საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ შპს „ა-----
-----ის“ 2014 წლის 5 მაისის დასკვნით, 2012 წლის სექტემბრის თვიდან
2014 წლის აპრილის თვემდე თბილისში,-----ში მდებარე
შენობაში გასაქირავებელი ფართის სავარაუდო საშუალო საიჯარო საბაზრო
ფასი, საინფორმაციო წყაროებიდან მოპოვებული ინფორმაციის საფუძველზე,
ერთ კვ.მ-ზე განისაზღვრა 23.80 აშშ დოლარის ოდენობით.

ამასთან, 2012 წლის 13 სექტემბერს პ-----ესა (ადვოკატი) და ვ-----
-----ს (კლიენტი) შორის დადებულია საადვოკატო მომსახურების
ხელშეკრულება, რომლის საგანს წარმოადგენს საადვოკატო მომსახურების
განხორციელება ადმინისტრაციული წარმოების საქმის ფარგლებში საჯარო
რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისა და მ-----
-----ას მიმართ, რომელიც დაკავშირებულია მ-----ას სახელზე
საკუთრების უფლებით #----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ
ფართზე ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ თბილისის სარეგისტრაციო
სამსახურის 2012 წლის 24 აგვისტოს #----- გადაწყვეტილების ბათილად
ცნობასთან. საადვოკატო მომსახურების საფასური განისაზღვრა 1200 აშშ
დოლარის ოდენობით. 2014 წლის 4 მარტის აქტით მხარეთა მიერ
დადასტურებულია ურთიერთვალდებულებათა შესრულება.

2012 წლის 27 სექტემბერს პ-----ის მიერ სახელმწიფო ხაზინაში
გადახდილია 50 ლარი, დანიშნულება - ვ-----ის საქმეზე
სახელმწიფო ბაჟი.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია,
რომ 2012 წლის 28 სექტემბერს შპს „გ-----სა“ და ვ-----ს შორის
დადებულია ხელშეკრულება თბილისში,-----, მე-2 სართულის შიდა
აზომვის ჩატარების თაობაზე. ხელშეკრულების ფასი განისაზღვრა 200 ლარით,
რაც ვ-----ის მიერ 2012 წლის 29 სექტემბერს იქნა გადახდილი.

2012 წლის 6 ნოემბერს ვ-----ის მიერ სსიპ ლევან
სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროსათვის
გადახდილია 75 ლარი, დანიშნულება - ექსპერტიზა-----.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ სახელმწიფო ადმინისტრაციული
ორგანოს, აგრეთვე, მისი თანამდებობის პირის ან სხვა პირის სახელმწიფო
მოსამსახურის მიერ მისი სამსახურებრივი მოვალეობის განხორციელებისას
მიყენებული ზიანისათვის სახელმწიფოს პასუხისმგებლობის განსაკუთრებულ
წესს ადგენს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 207-209-ე მუხლები.

კერძოდ, აღნიშნული კოდექსის 208-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სახელმწიფო ადმინისტრაციული ორგანოს, აგრეთვე, მისი თანამდებობის პირის ან სხვა სახელმწიფო მოსამსახურის მიერ მისი სამსახურებრივი მოვალეობის განხორციელებისას მიყენებული ზიანისათვის პასუხისმგებელია სახელმწიფო. ამასთან, სასამართლოს აღნიშვნით, იმის გათვალისწინებით, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს ზიანის მიმყენებლის ქმედება არსებითად არ განსხვავდებოდა კერძო პირის ანალოგიური ქმედებისაგან, კოდექსის 207-ე მუხლით განსაზღვრულ იქნა კერძო სამართალში დადგენილი პასუხისმგებლობის ფორმებისა და პრინციპების გავრცელება სახელმწიფოს პასუხისმგებლობის შემთხვევებზეც, რაც გამოიხატა პასუხისმგებლობის სახეების დადგენით სამოქალაქო კოდექსზე მითითებით, იმ გამონაკლისის გარდა, რაც თავად ამ კოდექსით არის გათვალისწინებული.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1005-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ სახელმწიფო მოსამსახურე ან საჯარო მოსამსახურე განზრახ ან უხეში გაუფრთხილებლობით არღვევს თავის სამსახურებრივ მოვალეობას სხვა პირის მიმართ, სახელმწიფო (მუნიციპალიტეტი) ან ის ორგანო, რომელშიც აღნიშნული მოსამსახურე მუშაობს, ვალდებულია აანაზღაუროს მიყენებული ზიანი. განზრახვის ან უხეში გაუფრთხილებლობის დროს სახელმწიფო მოსამსახურე ან საჯარო მოსამსახურე სახელმწიფოსთან (მუნიციპალიტეტთან) ერთად, სოლიდარულად აგებს პასუხს. ამავე კოდექსის 992-ე მუხლის მიხედვით კი, პირი, რომელიც სხვა პირს მართლსაწინააღმდეგო, განზრახი ან გაუფრთხილებელი მოქმედებით მიაყენებს ზიანს, ვალდებულია, აუნაზღაუროს მას ეს ზიანი.

სასამართლომ განმარტა, რომ მითითებული მუხლების თანახმად, პირი, რომელიც სხვა პირს მართლსაწინააღმდეგო, განზრახი ან გაუფრთხილებელი მოქმედებით მიაყენებს ზიანს, ვალდებულია, აუნაზღაუროს მას ეს ზიანი. იმისათვის, რომ წარმოიშვას ზიანის ანაზღაურების წინაპირობა, სახეზე უნდა იყოს პირის მართლსაწინააღმდეგო მოქმედება (უმოქმედობა), წარმოშობილი ზიანი და მართლსაწინააღმდეგო ქმედებასა და დამდგარ ზიანს შორის პირდაპირი მიზეზობრივი კავშირი. სასამართლოს განმარტებით, ზიანის მიმყენებლის მართლსაწინააღმდეგო ქმედებასა და დამდგარ ზიანს შორის მიზეზობრივი კავშირის არსებობა წარმოადგენს დელიქტური პასუხისმგებლობის დადგომის სავალდებულო პირობას და გამოიხატება იმაში, რომ პირველი წარმოშობს მეორეს. პასუხისმგებლობა დგება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ზიანი იყო ზიანის მიმყენებლის მოქმედების (უმოქმედობის) პირდაპირი და გარდაუვალი შედეგი.

სასამართლოს აღნიშვნით, განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელები მიუთითებდნენ, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უკანონო ქმედებით, კერძოდ, მათი კუთვნილი ფართის მ-----ას სახელზე რეგისტრაციით, მიადგათ მატერიალური ზიანი. უფრო კონკრეტულად, საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ვ-----ი და ნ-----ი მიუთითებდნენ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილებაზე და აღნიშნავდნენ, რომ მითითებული გადაწყვეტილებით არა მხოლოდ დადასტურდა საჯარო

რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უკანონო ქმედება, არამედ მოპასუხეს უნდა განხორციელებინა საქმეთა გარემოებების გამოკვლევა და აღერიცხა სადავო ფართზე საკუთრების უფლება კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად, რაც მოპასუხის მიერ არ განხორციელებულა. მოსარჩელეთა განმარტებით, კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების აღუსრულებლობამ ხელყო მათი უფლებები და მიაყენა ზიანი.

საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, საქმის მასალებით დადგენილი იყო, რომ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 აგვისტოს #----- გადაწყვეტილებით, მ-----ას 2012 წლის 20 აგვისტოს განცხადების საფუძველზე და მასზე დართული ნახაზის გათვალისწინებით, თბილისში,-----ში, მე-2 სართულზე მდებარე 71.82 კვ.მ ფართზე დარეგისტრირდა მ-----ას საკუთრების უფლება. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილებით კი (საქმე #-----) ვ-----ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა და სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 აგვისტოს #----- გადაწყვეტილება, მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს კი საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, მ-----ას სახელზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დაევალა.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების აღსრულება პირის უფლებების დაცვის გარანტიაა. ამასთან, გადაწყვეტილების აღსრულება გამოიხატება გადაწყვეტილების შესაბამისად მის შესრულებაში. სასამართლომ ყურადღება მიაქცია იმ გარემოებას, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დაწყებული იყო სარეგისტრაციო წარმოება, რომლის ფარგლებშიც მოპასუხის მიერ გამოცემული იყო შესაბამისი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები. კერძოდ, მოპასუხემ თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილით გათვალისწინებული საკითხის მოწესრიგებაში გამოყოფა და დამოუკიდებლად განიხილა ორი საკითხი:

1. რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რომლის ფარგლებშიც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 24 თებერვლის #----- გადაწყვეტილებით, თბილისში,-----ში მდებარე უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით, დაკმაყოფილდა მოთხოვნა და მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ. შედეგად, 2014 წლის 24 თებერვალს, მ-----ას საკუთრების უფლება რეგისტრირებული იყო თბილისში,-----, მე-2 სართულზე მდებარე ფართის (საკადასტრო კოდი - #-----) 51.57 კვ.მ-ზე.

2. საქმის გარემოებათა გამოკვლევა და ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, რომლის ფარგლებშიც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 24 თებერვლის #----- გადაწყვეტილებით მ-----
---ას უარი ეთქვა 2014 წლის 24 თებერვლის განცხადებით მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე, მდებარე თბილისი,-----, რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციაზე. საჯარო რეესტრმა აღნიშნულის საფუძვლად მიუთითა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 28 სექტემბრის #----- განჩინებით რეგისტრირებულ აკრძალვაზე.

ამდენად, სასამართლოს მითითებით, დადგენილი იყო, რომ 2014 წლის 24 თებერვლიდან აღდგენილი იყო საჯარო რეესტრის მიერ 2012 წლის 24 აგვისტოს რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებამდე არსებული მდგომარეობა. სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დავალეულ მ-----
-----ას სახელზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით კი დაწყებული იყო სარეგისტრაციო წარმოება და მიღებული იყო გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ. ამრიგად, სასამართლოს გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით მოპასუხეს სასამართლოს გადაწყვეტილებით დავალეულ ყველა საკითხზე ჰქონდა ნამსჯელი, რის საფუძველზეც გამოცემული იყო შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები. ამდენად, სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელეთა არგუმენტი, რომ ადგილი ჰქონდა მოპასუხის უმოქმედობას, რადგან არ იყო აღსრულებული სასამართლო გადაწყვეტილება, რამეთუ ცალსახად დგინდებოდა მოპასუხის მიერ სარეგისტრაციო წარმოების დაწყება და საკითხის გადაწყვეტა. რაც შეეხება მოპასუხის მიერ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონიერებას, მათ სასამართლოს გადაწყვეტილებასთან შესაბამისობას, სასამართლომ განმარტა, რომ ზიანის ანაზღაურების წინაპირობად კანონმდებლობით განსაზღვრული მართლსაწინააღმდეგო ქმედების არსებობა მხოლოდ კანონით გათვალისწინებული წესით უნდა დადგინდეს, რაც ნიშნავს, რომ ქმედების უკანონობა უნდა დადასტურდეს მტკიცებულებათა ერთობლიობითა და კანონით დადგენილი წესით. ვინაიდან, მოცემულ შემთხვევაში, გამოცემული იყო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, აუცილებელი იყო, რომ მათი უკანონობა დადასტურებულიყო სათანადო წესით, რამეთუ უკანონო აქტის გამოცემის შემთხვევაშიც კი, კანონით დადგენილ ვადაში მისი გასაჩივრების უფლების გამოუყენებლობა იწვევს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ძალმოსილ აქტებად მიჩნევისა და მათთვის შესასრულებლად სავალდებულო ძალის მინიჭების აუცილებლობას. შესაბამისად, სასამართლომ განმარტა, რომ აქტით გათვალისწინებული მოწესრიგებაც კანონიერად ითვლება და წარმოშობს სავალდებულო შედეგებს.

სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის მიხედვით, დაინტერესებულ პირს უფლება აქვს მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება გაასაჩივროს

მისი ოფიციალურად გაცნობიდან, ხოლო გადაწყვეტილების გამოქვეყნების შემთხვევაში – გამოქვეყნებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში.

სასამართლომ განმარტა, რომ ვინაიდან საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე განხორციელებული იყო კონკრეტული ქმედებები, რაც გამოხატული იყო გადაწყვეტილების მიღებით, ხოლო გამოცემული აქტების უკანონობა კანონით დადგენილი წესით დადასტურებული არ იყო, ამასთან, სასამართლო მოცემული დავის ფარგლებში უფლებამოსილი არ იყო, ემსჯელა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონიერებაზე, სახეზე არ იყო სასამართლოს გადაწყვეტილების აღუსრულებლობით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურების უპირობო და სავალდებულო ელემენტი - მოპასუხის ქმედების უკანონობა, რომლის კანონით გათვალისწინებული წესით დადგენის შემდგომაც მოსარჩელებს შეიძლებოდა ზიანის ანაზღაურების მოთხოვა წარმოშობოდათ.

რაც შეეხება მიუღებელი შემოსავლის მიღების თაობაზე მოსარჩელის მოთხოვნას, რომელიც მოიცავს პერიოდს 2012 წლის 24 აგვისტოს რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებიდან, სასამართლომ განმარტა, რომ მართალია, აღნიშნული გადაწყვეტილება ცნობილი იყო ბათილად, ამდენად, ხსენებულ ნაწილში უდავოდ დასტურდებოდა მოპასუხის ქმედების უკანონობა, თუმცა ზიანის ანაზღაურებისათვის მართლსაწინააღმდეგო ქმედება უნდა იყოს ზიანის გამომწვევი, ე.ი. მას აუცილებლად უნდა მოჰყვეს პირის უფლებათა და კანონით დაცულ ინტერესთა ხელყოფა, რაც მოცემულ ეტაპზე უდავოდ დადგენილად ვერ მიიჩნევა.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, ზიანი უნდა ანაზღაურდეს არა მხოლოდ ფაქტობრივად დამდგარი ქონებრივი დანაკლისისთვის, არამედ მიუღებელი შემოსავლისთვისაც. მიუღებლად ითვლება შემოსავალი, რომელიც არ მიუღია პირს და რომელსაც იგი მიიღებდა, ვალდებულება ჯეროვნად რომ შესრულებულიყო.

სასამართლომ განმარტა, რომ ანაზღაურებას ექვემდებარება არა მხოლოდ დამდგარი ზიანი, არამედ მიუღებელი შემოსავალიც. მიუღებელი შემოსავალი წარმოადგენს სავარაუდო შემოსავალს, მაგრამ მისი დადგენისათვის გათვალისწინებულ უნდა იქნას, თუ რამდენად მოსალოდნელი იყო მისი მიღება. ზიანის ანაზღაურების ერთ-ერთი აუცილებელი ნიშანი კი ისაა, რომ ზიანი უნდა იყოს ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგი. მართალია, მიუღებელი შემოსავლის არსი მდგომარეობს მის მიუღებლობაში, მაგრამ სასამართლომ უნდა შეაფასოს, რომ არა ზიანის მიმყენებლის ქმედება, რამდენად მიიღებდა მხარე ამ სარგებელს და რამდენად რეალური იქნებოდა აღნიშნული. ამრიგად, მიუღებელი შემოსავლის მტკიცება არ უნდა ეფუძნებოდეს აბსტრაქტულ, მხოლოდ მოსაზრებაზე დამყარებულ გარემოებებს, არამედ უნდა დასტურდებოდეს კონკრეტული ფაქტებითა და მტკიცებულებებით.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლომ აღნიშნა, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 28 თებერვლის

გადაწყვეტილებით (საქმე #-----), მართალია, ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 აგვისტოს #----- გადაწყვეტილება, მაგრამ მნიშვნელოვანი იყო გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი. კერძოდ, სასამართლომ დაადგინა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილება განხორციელდა საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევის გარეშე. ამდენად, საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, ზემოხსენებულ დავაში სასამართლომ დაადგინა არა ის გარემოება, რომ სადავო ფართზე საკუთრების უფლება ვერ წარმოეშობოდა მ-----ას ან რომ აღნიშნული ფართი აუცილებლად ნ-----ის საკუთრების ობიექტს წარმოადგენდა, არამედ სასამართლომ ჩათვალა, რომ სადავო გარემოებები დამატებით უნდა შესწავლილიყო და რეგისტრაცია სწორედ მას შემდეგ განხორციელებულიყო, რაც, იმთავითვე, არ გამორიცხავდა ბათილად ცნობილი თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 აგვისტოს #----- გადაწყვეტილების მსგავსად საკითხის გადაწყვეტასაც. იმ პირობებში, როდესაც საკითხი, თუ ფაქტობრივად ვის მფლობელობაში იყო სადავო ფართი 2012 წლის 24 აგვისტომდე, ვის გააჩნდა მასზე რეალურად საკუთრების უფლება, დადგენილი და დადასტურებული არ იყო, აღნიშნული არც სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით და არც საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით ცალსახად არ დასტურდებოდა, შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ ნაწილშიც სასარჩელო მოთხოვნა უსაფუძვლო იყო და არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო. ზიანის ანაზღაურების წინაპირობა შეიძლებოდა წარმოშობილიყო მხოლოდ მაშინ, თუკი დადასტურდებოდა, რომ მ-----ა ფლობდა მოსარჩელეთა კუთვნილ ფართს შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლების გარეშე და რომ მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია თავიდანთვე კანონსაწინააღმდეგო იყო, რაც დღეის მდგომარეობით დადასტურებული არ იყო.

თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 აგვისტოს #----- -- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის სასარჩელო მოთხოვნის წარდგენის შედეგად დაწყებული სასამართლო წარმოებისას გაწეული საპროცესო ხარჯების ანაზღაურებასთან დაკავშირებით, სასამართლომ მიუთითა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 27 იანვრის გადაწყვეტილებაზე (საქმე #ას-165-158-2013) და მიიჩნია, რომ სასარჩელო მოთხოვნა ფაქტობრივ-სამართლებრივად დაუსაბუთებელი იყო და არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 30 იანვრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს ნ-----მა და ვ-----მა, რომლებმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვეს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 24 ივლისის განჩინებით ნ-----ისა და ვ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის

საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ სრულად გაიზიარა მოცემულ საქმეზე პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, ამ გარემოებებთან დაკავშირებით გაკეთებული სამართლებრივი შეფასებები და მიიჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა მოცემული დავა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 24 ივლისის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს ნ-----მა და ვ-----მა, რომლებმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვეს.

კასატორები განმარტავენ, რომ 2014 წლის 24 თებერვლის #----- გადაწყვეტილებით განხორციელებულ 71.82 კვ.მ ფართის 51.57 კვ.მ-მდე ცვლილების რეგისტრაცია სააგენტომ განახორციელა ფიქტიურად, ციფრების მანიპულირებით, 2013 წლის 28 თებერვლის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების საწინააღმდეგოდ.

კასატორები მიუთითებენ, რომ ზიანის ანაზღაურებისათვის უნდა არსებობდეს სახელმწიფოს სახელით მოქმედი პირის ქმედებით პირისათვის ზიანის მიყენების ფაქტი; პირისათვის მიყენებული ზიანი გამოწვეული უნდა იყოს სუბიექტის უკანონო ქმედებით და უნდა არსებობდეს მიზეზობრივი კავშირი უკანონო ქმედებასა და დამდგარ შედეგს შორის. კასატორი მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 208-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომელიც ადგენს სახელმწიფო ორგანოს ან მისი თანამდებობის პირის სამსახურებრივი მოვალეობის განხორციელებისას მიყენებული ზიანისათვის სახელმწიფოს პასუხისმგებლობის საკითხს, ხოლო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1005-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ სახელმწიფო ან საჯარო მოსამსახურე განზრახ ან უხეში გაუფრთხილებლობით არღვევს თავის სამსახურებრივ მოვალეობას, ის ორგანო, რომელშიც მუშაობს აღნიშნული სუბიექტი, სოლიდარულად აგებს პასუხს სახელმწიფოსთან ერთად. ამავე კოდექსის 992-ე მუხლის მიხედვით კი, პირი, რომელიც სხვა პირის მართლსაწინააღმდეგოდ განზრახ ან გაუფრთხილებელი მოქმედებით მიაყენებს ზიანს, ვალდებულია აუნაზღაუროს მას ეს ზიანი.

კასატორთა განმარტებით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებამოსილ პირთა მხრიდან განხორციელებულმა კანონსაწინააღმდეგო ქმედებებმა მოსარჩელე მხარეს შეუზღუდა კანონით დაცული საკუთრების უფლება და მიაყენა მას მატერიალური ზიანი, ვინაიდან სააგენტოს მიერ უკანონო რეგისტრაციის განხორციელების გამო მოსარჩელე ვერ განსაზღვრავს მის საკუთრებაში რეგისტრირებულ ფართს და ამ უფლებას უკანონოდ იყენებს მ-----ა, რომელსაც საკუთრებაში ფორმალურად დარეგისტრირებული აქვს 71.82 კვ.მ, რეალურად კი, სააგენტომ კანონსაწინააღმდეგო მოქმედებით 2012 წლის 24 აგვისტოს #----- გადაწყვეტილებით მ-----ას დაურეგისტრირა 89.44 კვ.მ, ორი ერთმანეთისაგან ტიხრით გამოყოფილი ფართი, რომელშიც შედის მოსარჩელის საკუთრებაში 2008 წლის 19 ივნისიდან დარეგისტრირებული 42.42 კვ.მ.

კასატორები განმარტავენ, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ კანონსაწინააღმდეგო გადაწყვეტილებებით განხორციელებული 71.82 კვ.მ და 51.57 კვ.მ ფართების რეგისტრაციები დადასტურებულია, რომ არის გაყალბებულ მონაცემებზე დაფუძნებული, რის გამოც აღნიშნული ფართები არა სადავო ობიექტზე, არამედ საერთოდ არ არსებობს.

კასატორები მიუთითებენ, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ კანონსაწინააღმდეგო მოქმედების ან უმოქმედობის საფუძველზე მიღებული უკანონო გადაწყვეტილებები მატერიალურ ზიანს აყენებენ კასატორებს და უზღუდავენ მათ კანონით დაცული საკუთრების უფლებით სარგებლობის შესაძლებლობას. კასატორთა განმარტებით, გასაჩივრებული განჩინება სამართლებრივ წინააღმდეგობაშია 2013 წლის 28 თებერვლის კანონიერ ძალაში შესულ გადაწყვეტილებასთან, რაც წარმოადგენს მისი გაუქმების აბსოლუტურ საფუძველს.

კასატორთა მოსაზრებით, მართლსაწინააღმდეგოდ განხორციელებული ფართის რეგისტრაციით სააგენტოს უფლებამოსილმა პირმა მ-----ას საკუთრებაში კანონსაწინააღმდეგოდ დაარეგისტრირა 17.16 კვ.მ და 72.28 კვ.მ ფართები. ამ უკანასკნელში კი მან დაარეგისტრირა მოსარჩელის კუთვნილი 37.87 კვ.მ ფართი, რითიც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო კანონსაწინააღმდეგო მოქმედებით მოსარჩელებს აყენებს მატერიალურ ზიანს. კასატორები მიიჩნევენ, რომ 2012 წლის 24 აგვისტოდან 2013 წლის 28 თებერვლის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების ფორმალურ აღსრულებამდე და მას შემდეგაც მ-----ას საკუთრებაში სააგენტოს კანონსაწინააღმდეგო მოქმედებით დღემდე დარეგისტრირებულია 89.44 კვ.მ ფართი, რითიც მოსარჩელებს დღემდე ადგებათ მატერიალური ზიანი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 20 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 არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა

დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 24 ივლისის განჩინება.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: სასამართლომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ 2012 წლის 21 ივნისს ქ. თბილისში,-----, მე-2 სართულზე მდებარე უძრავ ნივთზე - 42.42 კვ.მ ფართზე (საკადასტრო კოდით #-----), დარეგისტრირდა ვ-----ის საკუთრების უფლება. 2012 წლის 25 დეკემბერს ზემოაღნიშნულ ქონებაზე რეგისტრირებულ იქნა ნ-----ის საკუთრების უფლება. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია - ჩუქების ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი 2012 წლის 20 დეკემბერი.

2012 წლის 15 თებერვალს ქ. თბილისში,-----, მე-2 სართულზე მდებარე უძრავ ნივთზე, ფართი 51.57 კვ.მ (საკადასტრო კოდით #-----) დარეგისტრირდა მ-----ას საკუთრების უფლება. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია - ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი 2012 წლის 9 თებერვალი.

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად იქნა მიჩნეული, რომ 2012 წლის 20 აგვისტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა მ-----ას #----- განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილ იქნა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, მდებარე: ქ. თბილისი,-----, 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-----ის“ მიერ. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 აგვისტოს #----- გადაწყვეტილებით, აღნიშნული ნახაზის საფუძველზე, 71.82 კვ.მ ფართზე დარეგისტრირდა მ-----ას საკუთრების უფლება.

სასამართლომ საქმის მასალებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ შპს „ო-----ის“ 2012 წლის 4 სექტემბრის წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ 2012 წლის 16 აგვისტოს კომპანიას მიმართა დ-----ამ, რომელმაც მისი შვილის - მ-----ას კუთვნილი ფართის (მდებარე-----, რეესტრში დარეგისტრირებულია 51.57 კვ.მ) დაზუსტებული აზომვითი ნახაზის მომზადება მოითხოვა. ჩატარებული აზომვითი სამუშაოების საფუძველზე, მომზადდა აზომვითი ნახაზი. დ-----ამ კომპანიის სპეციალისტები შეიყვანა შეცდომაში და დამატებით ააზომინა ამავე სართულზე მის მომიჯნავედ არსებული სადავო ფართი, რის შემდეგაც კუთვნილი ფართი გაიზარდა და შეადგინა 71.82 კვ.მ, რაც დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში. მიმართვით მოთხოვნილია წარდგენილი შიდა აზომვითი ნახაზის გაუქმება და ძველი საჯარო რეესტრის ამონაწერის აღდგენა, სადაც მ-----ას საკუთრებად რეგისტრირებულია 51.57 კვ.მ.

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, შპს „ო-----ისა“ და ვ-----ის განცხადებების საფუძველზე, 2012 წლის 3 ოქტომბრის წერილით მიმართა საქართველოს პროკურატურას იმ საფუძველით, რომ საქმეში შესაძლებელი იყო გამოკვეთილიყო სისხლის სამართლის დანაშაულის

ნიშნები. ამასთან, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 3 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით, შპს „ო-----ის“ 2012 წლის 4 სექტემბრის #----- და ვ-----ის 2012 წლის 6 სექტემბრის #----- ადმინისტრაციულ საჩივრებზე, პროკურატურის მიერ სათანადო დასკვნის მიღებამდე, საქმის განხილვა გადაიდო.

სასამართლოს მიერ საქმის მასალებით დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ აღნიშნული მიმართვით გადაგზავნილი მასალები გაუერთიანდა ვ-----ის 2012 წლის 11 ნოემბრის განცხადების საფუძველზე ვაკე-საბურთალოს შს სამმართველოს მე-2 განყოფილებაში საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 381-ე მუხლის პირველი ნაწილით დაწყებულ გამოძიებას სისხლის სამართლის #----- საქმეზე.

საქმის მასალებით დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ ვ-----მა სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ, მესამე პირი - მ-----ა. სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენდა - ქ. თბილისში,-----ში მ-----ას სახელზე საკუთრების უფლებით #----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ ფართზე ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 აგვისტოს #----- გადაწყვეტილების ძალაში შესვლის დღიდან ბათილად ცნობა და რეგისტრირებულ მონაცემებში 2012 წლის 24 აგვისტომდე არსებული მონაცემების აღდგენა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 28 სექტემბრის განჩინებით (საქმე #-----) დაკმაყოფილდა სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ ვ-----ის 2012 წლის 27 სექტემბრის განცხადება და სასამართლოს საბოლოო გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლამდე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს აეკრძალა რეგისტრაციისა და ნებისმიერი ცვლილების განხორციელება მ-----ას სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე თბილისი,----- (საკადასტრო კოდი - #-----).

სასამართლომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილებით (საქმე #-----) 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 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 ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დაევალა.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტისა და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის #4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის მე-9 პუნქტის საფუძველზე სადავო რეგისტრაციის განხორციელებისას არ გამოუკვლევიან საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. კერძოდ, სადავო რეგისტრაციის განხორციელებით გაიზრდებოდა თუ არა უძრავი ნივთის მდებარე ქ. თბილისი,-----, მე-2 სართულის მთლიანი ფართი მაშინ, როდესაც საჯარო რეესტრში დაცული ინფორმაციის თანახმად, მე-2 სართულის საერთო ფართი შეადგენს - 278,30 კვ.მ. ამას გარდა, სასამართლოს მიერ 2013 წლის 13 თებერვალს განხორციელებული ადგილზე დათვალიერებით დადასტურდა, რომ მ-----ას მიერ რეალურად დაკავებული ფართი დათვალიერების მომენტისათვის არ წარმოადგენდა ერთ სისტემაში გაერთიანებულ, ურთიერთდაკავშირებულ და იზოლირებულ ფართს. სასამართლომ იმ გარემოებებზეც მიუთითა, რომ შპს „ო-----ის“ დირექტორმა საჯარო რეესტრს განცხადებით აცნობა, რომ დაზუსტებული ნახაზის მომზადებისას სპეციალისტები შეყვანილ იქნენ შეცდომაში, რის გამოც მათ მიერ დამატებით განხორციელდა ამავე სართულზე არსებული მომიჯნავე ფართის აზომვა, რის შედეგადაც მ-----ას ფართი გაიზარდა 71.82 კვ.მ ფართით. ამასთან, სასამართლო სხდომაზე, მესამე პირის წარმომადგენელმა დაადასტურა, რომ აზომვითი ნახაზის მომზადების პერიოდისათვის ფართი გამიჯნული იყო კედლით, რაც სარეგისტრაციოდ წარდგენილ ნახაზზე არ არის ასახული. ამდენად, აღნიშნული საკითხი საჭიროებდა დამატებით გამოკვლევას.

საქმის მასალებით დადგენილ გარემოებად იქნა მიჩნეული, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 10 ოქტომბრის #----- გადაწყვეტილებით მ-----ას უარი ეთქვა 2012 წლის 5 ოქტომბრის განცხადებით მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისი,-----, რეგისტრირებულ უფლებებში ცვლილების რეგისტრაციაზე. (საფუძველი - თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 28 სექტემბრის #----- განჩინებით რეგისტრირებული აკრძალვა).

2013 წლის 18 მარტს ვ-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომლითაც ქ. თბილისში,----- ში მდებარე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი - #-----) რეგისტრირებული მონაცემების კანონიერების შემოწმება და ჩანაწერის გაუქმება მოითხოვა.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლზე, 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტზე, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 185-ე მუხლზე, მე-80 მუხლის მე-4 ნაწილზე და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 17 აპრილის #----- გადაწყვეტილებით ვ-----ს უარი ეთქვა 2013 წლის 18 მარტის #----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო

სამსახურის 2014 წლის 24 თებერვლის #----- გადაწყვეტილებით სასამართლოს აქტის საფუძველზე, ქ. თბილისში,-----ში მდებარე უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ.

სასამართლომ დადგენილ გარემოებად მიიჩნია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 28 თებერვლის #----- გადაწყვეტილების საფუძველზე, 2014 წლის 24 თებერვალს, მ-----ას საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია ქ. თბილისში,-----, მე-2 სართულზე მდებარე ფართის (საკადასტრო კოდი - #-----) 51.57 კვ.მ-ზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 24 თებერვლის #----- გადაწყვეტილებით მ-----ას უარი ეთქვა 2014 წლის 24 თებერვლის განცხადებით მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე, მდებარე თბილისი,-----, რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციაზე (საფუძველი - თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 28 სექტემბრის #----- განჩინებით რეგისტრირებული აკრძალვა).

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 29 აგვისტოს #----- წერილით ვ-----ს, 2014 წლის 6 აგვისტოს #----- განცხადების პასუხად, ეცნობა, რომ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის შედეგად დადგინდა, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილებით (საქმე #-----) სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 აგვისტოს #----- გადაწყვეტილება და მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის შედეგად, კანონით დადგენილ ვადაში, მ-----ას სახელზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

სასამართლომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის წერილის შესაბამისად, წარდგენილი სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის მიერ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის ელექტრონულ პროგრამაში 2014 წლის 24 თებერვალს დარეგისტრირდა #----- და #----- სარეგისტრაციო განცხადებები, რომლებზეც მიღებულ იქნა რეგისტრაციის შესახებ #----- (24.02.2014) და რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ #----- (24.02.2014) გადაწყვეტილებები. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის მიერ მიღებული რეგისტრაციის შესახებ #----- (24.02.2014) გადაწყვეტილებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 აგვისტოს #-----

----- გადაწყვეტილება გაუქმდა და აღდგა ბათილად ცნობილ რეგისტრაციამდე არსებული მდგომარეობა - უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში მ-----ას საკუთრების უფლების საგნად მიეთითა ქ. თბილისში,-----ში მდებარე 51.57 კვ.მ უძრავი ნივთი (საკადასტრო კოდი - #-----).

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, წერილში აღნიშნული იყო, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილების შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტმა იმსჯელა მ-----ას სახელზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნაზე. იმის გათვალისწინებით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების ობიექტზე - ქ. თბილისში,-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი - #-----) რეგისტრირებული იყო ყადაღა, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი კი გამორიცხავდა აღნიშნულ უძრავ ნივთზე წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის მიერ მიღებულ იქნა რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ #----- (24.02.2014) გადაწყვეტილება. შესაბამისად, ამ გადაწყვეტილების მიღების პროცესში სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ არსებითად არ იქნა გამოკვლეული და შეფასებული მ-----ას მიერ რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მიზნით წარდგენილი დოკუმენტაცია/ინფორმაცია (მათ შორის, შიდა აზომვითი ნახაზები). აღნიშნულიდან გამომდინარე, რეგისტრაციის შესახებ #----- (24.02.2014) გადაწყვეტილების მიღების პროცესში სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის უფლებამოსილი პირის მიერ დადგინდა ქ. თბილისში,-----ში მდებარე 71.82 კვ.მ-ზე მ-----ას საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას ე.წ. „გადაფარვის“, ანუ მ-----ას მიერ სხვისი საკუთრების უფლების ობიექტის/მისი ნაწილის მითვისების ფაქტი. მ-----ას მიერ სხვისი საკუთრების უფლების ობიექტის/მისი ნაწილის მითვისების ფაქტის დადგენას საფუძვლად დაედო სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილება (საქმე #-----), კერძოდ, გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილის 7.2 პუნქტით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები. ვინაიდან დაინტერესებულ პირს - მ-----ას უარი ეთქვა ქ. თბილისში,-----ში მდებარე 51.57 კვ.მ უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი - #-----) რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნაზე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის უფლებამოსილი პირის მიერ არსებითად არ იქნა გამოკვლეული და შეფასებული #----- განცხადებას თანდართული დოკუმენტაცია/ინფორმაცია (მათ შორის, შიდა აზომვითი ნახაზები). შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში უტყუარად არ დადგენილა, შიდა აზომვით ნახაზზე ასახული ფართობის რომელი ნაწილი და ვისი საკუთრების უფლების საგანი იქნა გადაფარული, მითვისებული მ-----ას მიერ.

ამასთან, საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ წერილის თანახმად, ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებები სრულად იქნებოდა გამოკვლეული, შეფასებული და ურთიერთშეჯერებული სარეგისტრაციო მოთხოვნის დაკმაყოფილების, კერძოდ, ქ. თბილისში,-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი - #-----) რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის შემთხვევაში.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 2 სექტემბრის #----- - გადაწყვეტილებით გადაწყდა თბილისში,-----, მე-2 სართულზე არსებული უძრავი ქონების სისტემური ნუმერაციის განხორციელება. მათ შორის, მ-----ას საკუთრებაში არსებულ უნომრო ფართს (საკადასტრო კოდი - #-----) მიენიჭა #5 და მისამართი ჩამოყალიბდა შემდეგნაირად: თბილისი,-----, ფართი #5. ასევე, ნ-----ის საკუთრებაში არსებულ უნომრო ფართს (საკადასტრო კოდი - #-----) მიენიჭა #3 და მისამართი ჩამოყალიბდა შემდეგნაირად: თბილისი,-----, ფართი #3.

2015 წლის 19 ივნისს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა ვ-----მა და თბილისში,-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია მოითხოვა.

სასამართლოს მიერ დადგენილ გარემოებად იქნა მიჩნეული, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 22 ივნისის #----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა და განმცხადებელს განესაზღვრა 30 დღის ვადა შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დოკუმენტის წარსადგენად. კერძოდ, გადაწყვეტილების მიხედვით, წარდგენილი არ იყო სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია/ინფორმაცია. ასევე, დაინტერესებულ პირს უნდა წარადგინა ვ-----ის წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი შესაბამისი უფლებამოსილებით. ამასთან, განმარტებულ იქნა, რომ მოთხოვნილი ცვლილების რეგისტრაცია ვერ განხორციელდებოდა, სანამ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაზე თანდართული შპს „დ-----ის“ მიერ შესრულებული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად (დანართი #2) არ განხორციელდებოდა ცვლილება #----- საკადასტრო კოდით მ-----ას საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ ფართში.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 23 ივლისის #----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტაციის/ინფორმაციის წარუდგენლობის გამო სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

სასამართლომ საქმის მასალებით დადგენილად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 23 ივლისის #----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნით ნ-----მა (წარმომადგენელი - ვ-----ი) საჩივრით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 12 ოქტომბრის #----- გადაწყვეტილებით

ადმინისტრაციული საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 22 ივნისის #----- და 2015 წლის 23 ივლისის #----- გადაწყვეტილებები; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს დაევალა #----- განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოების განახლება და მ-----ას თანხმობის მოთხოვნით სარეგისტრაციოდ წარდგენილ ობიექტზე ცვლილების რეგისტრაციის თაობაზე სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების მიღება.

სასამართლომ მიუთითა, რომ ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილების მიხედვით, მ-----ას მიერ ცვლილების რეგისტრაციის გაუქმების დროს სასამართლოს მიერ დავალებული იყო საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევა, რაც ვერ განხორციელდა, ვინაიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა, რის გამოც მ-----ას არ მიეცა საშუალება, წარედგინა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არსებული მდგომარეობით ცვლილების რეგისტრაციისათვის. ამასთან, დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ექსპერტიზის დასკვნით დგინდებოდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საგან 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. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის მიერ მოთხოვნილი უნდა ყოფილიყო მ-----ას თანხმობა #----- სარეგისტრაციო განცხადებით მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისთვის შესახებ. შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ #----- (22.06.2015 წ.) გადაწყვეტილება მითითებულ ნაწილში ბათილად იქნა ცნობილი.

საქმის მასალებით დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 26 ოქტომბრის #----- გადაწყვეტილებით შეჩერდა ვ-----ის 2015 წლის 19 ივნისის #----- განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება. კერძოდ, მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიჩნია, რომ მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად აუცილებელი იყო მ-----ას თანხმობის წარდგენა აზომვითი ნახაზების შესაბამისად ცვლილების განხორციელებასთან დაკავშირებით.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 30 ნოემბრის #----- გადაწყვეტილებით შეჩერდა ვ-----ის 2015 წლის 19 ივნისის #----- განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება. კერძოდ, მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიჩნია, რომ მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად აუცილებელი იყო მ-----ას თანხმობის წარდგენა აზომვითი ნახაზების შესაბამისად ცვლილების განხორციელებასთან დაკავშირებით.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ გადაწყვეტილებაში დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე მითითებულია: დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილია

უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია ქალაქი თბილისში,-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი - #-----). სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში დადგინდა, რომ სარეგისტრაციო ფართი წარმოადგენს #----- საკადასტრო კოდით მ-----ს საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ ფართთან ერთ სისტემაში მყოფ ფართს და ამასთანავე, იცვლება დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული ფართის კონფიგურაცია.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 27 ივნისის #----- გადაწყვეტილებით დადასტურდა რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის #----- (24.02.2014) გადაწყვეტილების კანონიერება. გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ იმსჯელა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ #----- (30.11.2015 წ.) გადაწყვეტილების კანონიერებაზე და 2015 წლის 30 ნოემბრის #----- გადაწყვეტილებით მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება იყო კანონიერი, შესაბამისად, ნ-----ის წარმომადგენლის - ვ-----ის #----- სარეგისტრაციო განცხადების მოთხოვნის დაკმაყოფილებისთვის აუცილებელი იყო მ-----ს თანხმობა. თავის მხრივ, სააგენტოში დაცული სასამართლოს გადაწყვეტილებით დავალებული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისთვის აუცილებელი იყო იმ პირთა ინტერესების გათვალისწინება, რომელთა უფლებებზეც, შეიძლებოდა, გავლენა მოეხდინა მ-----ს რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციას.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილების მიხედვით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტში წარდგენილი იყო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც სარეგისტრაციო სამსახურს დავალებული ჰქონდა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის შედეგად ახალი გადაწყვეტილების მიღება. აღნიშნულთან დაკავშირებით, სააგენტომ უურადღება გაამახვილა რეგისტრირებული საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის საფუძველზე, კერძოდ, სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების სამართლებრივ ბუნებაზე და მიუთითა, რომ სარჩელის უზრუნველყოფის ინსტიტუტი, თავისი არსით, წარმოადგენს სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულების ხელშეწყობის სამართლებრივ საშუალებას, რომლის გამოყენებაც დაიშვება მოსარჩელის განცხადების საფუძველზე მოპასუხის მიმართ, იმ მიზნით, რომ არ გაძნელდეს ან შეუძლებელი არ გახდეს საქმეზე მიღებული გადაწყვეტილების აღსრულება, ხოლო სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ განცხადების წარმდგენი მოსარჩელის მიზანს, საბოლოო ჯამში, მოპასუხის საწინააღმდეგო გადაწყვეტილების მიღება და მისი დაუბრკოლებელი აღსრულების უზრუნველყოფა წარმოადგენს. მოცემულ შემთხვევაში, სარეგისტრაციო დოკუმენტს წარმოადგენდა სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლისთვისაც რეგისტრირებული საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა დაბრკოლებას არ წარმოადგენდა შეზღუდვის შინაარსის გათვალისწინებით. განსახილველ შემთხვევაში, დგინდებოდა, რომ სარეგისტრაციო ობიექტზე რეგისტრირებული იყო საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა, ხოლო

სასამართლოს მიერ დავალებული იყო საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევა (არა რეგისტრაცია), რაც შეუძლებელი იყო დაინტერესებული პირების, მათ შორის, ნ-----ის ინტერესების გათვალისწინებით, რომელიც თანხმობას არ აცხადებდა წარდგენილი აზომვითი ნახაზით რეგისტრაციაზე, ხოლო წინამდებარე წარმოების ფარგლებში მ-----ას წარმომადგენლის - დ-----ას განმარტებით, არ აპირებდა კორექტირებული აზომვითი ნახაზის წარდგენას. ამასთან, მესაკუთრეთა შორის სადავო იყო მათ საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის მიერ სხვაგვარი გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში, პრევენციული დაცვა აზრს დაკარგავდა. შესაბამისად, კანონიერი იყო რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის #----- (24.02.2014) გადაწყვეტილება.

სასამართლოს მიერ დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 7 დეკემბრის #----- გადაწყვეტილებით შეჩერდა ნ-----ის 2016 წლის პირველი დეკემბრის #----- განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება. გადაწყვეტილების მიხედვით, განცხადებაზე თანდართული იყო: 1. წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, 2. განცხადება, 3. კრების ოქმი #14, ნოტარიულად დამოწმებული 4. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან 5. სართულის გეგმა (3 ცალი), 6. გადაწყვეტილება #-----, 7. ექსპერტიზის დასკვნა 8. სასამართლოს გადაწყვეტილების ასლი (2 ცალი).

გადაწყვეტილებით დადგენილია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: 1. დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილია რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, მდებარე ქალაქი თბილისი,-----, სართული 2, ფართი #3; 2. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცული და დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიჩნია, რომ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა დადგენისათვის აუცილებელი იყო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოსაცემად კანონმდებლობით გათვალისწინებულზე მეტი ვადა, რაც ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ვადის განსაზღვრის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისა და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველს წარმოადგენდა.

სასამართლოს მიერ დადგენილ გარემოებად იქნა მიჩნეული, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 15 დეკემბრის #----- გადაწყვეტილების მიხედვით, განმცხადებელი - ნ-----ი, 2016 წლის პირველი დეკემბრის #----- განცხადება, განცხადებაზე დამატებით წარდგენილია: განცხადება, გადაწყვეტილება #-----, გადაწყვეტილება #-----, გადაწყვეტილება #-----, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საქმე #----- სასამართლო განჩინების ასლი, გადაწყვეტილება #-----, საქმე #----- სასამართლო განჩინების ასლი (28.09.2012 წ.), მეორე სართულის გეგმის ნახაზები (3 ფურცელი). მითითებულია, რომ

შეჩერების საფუძველი არ აღმოიფხვრა. დამატებითი დოკუმენტაციის/ინფორმაციის წარდგენა დასაშვები იყო 9 იანვარი, 2017 წლამდე.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2017 წლის 6 იანვრის #----- გადაწყვეტილებით ნ-----ის 2016 წლის პირველი დეკემბრის #----- განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა. გადაწყვეტილების მიხედვით, წარდგენილი სარეგისტრაციო განაცხადით მოთხოვნილია რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. თბილისი,-----,-----, სართული 2, ფართი #3 და ცვლილების დამადასტურებელ დოკუმენტად წარდგენილია შპს „დ-----ის“ მიერ შესრულებული, აღნიშნულ მისამართზე, მეორე სართულზე მდებარე ფართის შიდა აზომვითი ნახაზი და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „-----“ #14 კრების ოქმი, განცხადებას, აგრეთვე, თან ერთვის სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნა. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით დგინდება, რომ ქ. თბილისში,-----ში მდებარე უძრავი ნივთი (საკადასტრო კოდი - #-----, მე-2 სართული) რეგისტრირებულია ნ-----ის საკუთრებად და სარეგისტრაციო დოკუმენტებში დაცულია შიდა აზომვითი ნახაზი; უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, მე-2 სართულზე, აგრეთვე, რეგისტრირებულია მ-----ას საკუთრების უფლება 51.57 კვ.მ უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი - #-----), აღნიშნული 51.57 კვ.მ წარმოიშვა 45 კვ.მ-ის დაზუსტებით, რომელიც, თავის მხრივ, წარმოიშვა თავდაპირველი საკადასტრო კოდის (მე-2 სართულის ფართობის) დაყოფით. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში აღნიშნულ მისამართზე მე-2 სართულზე ასევე რეგისტრირებულია ფართი #5ა, 17.25 კვ.მ თ-----ის საკუთრების უფლებით, აღნიშნული ფართი წარმოადგენს დაუზუსტებელ უძრავ ნივთს და მისი ზუსტი მდებარეობა და კონფიგურაცია საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემებით არ დგინდება.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ გადაწყვეტილებაში მითითებული იყო „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტზე, 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტზე და განმარტებული იყო, რომ განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად დამატებით წარსადგენი იყო წარდგენილი აზომვითი ნახაზების შესაბამისად ცვლილების განხორციელებასთან დაკავშირებით მ-----ასა და თ-----ის მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად დამოწმებული თანხმობა. შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარსადგენად განსაზღვრულ იქნა 30 კალენდარული დღე.

სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად იქნა მიჩნეული, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა კონტროლის სამსახურის მიერ განხორციელდა დისციპლინური წარმოება საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს გენერალური ინსპექციიდან 2015 წლის 20 ოქტომბრის კორესპონდენციით გაგზავნილი ნ-----ის წარმომადგენლის ვ-----

-----ის #-----, #----- და #----- განცხადებებისა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში შეტანილი 2015 წლის 26 ნოემბრის #----- განცხადებების საფუძველზე, რაზედაც მომზადდა 2015 წლის 9 დეკემბრის #----- დასკვნა. დასკვნის შესაბამისად, შიდა კონტროლის სამსახურმა მიზანშეწონილად არ მიიჩნია, რომ #----- სარეგისტრაციო წარმოების განმახორციელებელი პირის, ქ-----
----- განყოფილების უფროსის - ა-----ისა და #----- სარეგისტრაციო წარმოების განმახორციელებელი პირის, ქ-----
----- განყოფილების რეგისტრატორის - თ-----ის მიმართ გამოყენებული ყოფილიყო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2009 წლის 20 იანვრის #35 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შრომის შინაგანაწესის“ 32-ე მუხლით გათვალისწინებული დისციპლინური პასუხისმგებლობის ზომა. რაც შეეხება #----- სარეგისტრაციო წარმოების განმახორციელებელ პირს, ს-----

----- მთავარ სპეციალისტს - თ-----
-ს, სამსახურეობრივი მოკვლევის შედეგად დადგინდა მის მიერ დისციპლინური დარღვევის ფაქტი, მაგრამ ვინაიდან იგი აღარ წარმოადგენდა სააგენტოში დასაქმებულ პირს, მის მიმართ ვერ იქნებოდა გამოყენებული დისციპლინური პასუხისმგებლობის ზომა, რადგანაც შრომის შინაგანაწესის 32-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, დისციპლინური პასუხისმგებლობის ზომა შეიძლება გამოყენებულ იქნას მხოლოდ სააგენტოში დასაქმებული პირების მიმართ. #-----, #----- და #----- სარეგისტრაციო წარმოებების განმახორციელებელ პირებთან მიმართებით აღნიშნული იყო, რომ სარეგისტრაციო წარმოებების დასრულების დღიდან გასული იყო 3 წელზე მეტი, შრომის შინაგანაწესის 38⁷ მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, დისციპლინური გადაცდომის დადასტურების შემთხვევაშიც, მათ მიმართ ვერ იქნებოდა გამოყენებული დისციპლინური პასუხისმგებლობის ზომა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 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-----ას მიერ დაკავებულ 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.

სასამართლოს მიერ საქმის მასალებით დადგენილ გარემოებად იქნა მიჩნეული, 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 ექპერტიზა 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 ფართიდან 14.59 ფართი წარმოადგენს კიბის უჯრედს.

2012 წლის 16 თებერვალს მ-----ასა (მეიჯარე) და შპს „ა-----ს“ (მოიჯარე) შორის დადებულია თბილისში,-----, მე-2 სართულზე მდებარე უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი - #-----) იჯარის ხელშეკრულება. იჯარის ვადა განსაზღვრულია 2014 წლის 31 დეკემბრამდე. საიჯარო გადასახადი შეადგენს ყოველთვიურად 1200 აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში.

სასამართლოს მიერ დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ შპს „ა-----ის“ 2014 წლის 5 მაისის დასკვნით, 2012 წლის სექტემბრის თვიდან 2014 წლის აპრილის თვემდე თბილისში,-----ში მდებარე შენობაში გასაქირავებელი ფართის სავარაუდო საშუალო საიჯარო საბაზრო ფასი, საინფორმაციო წყაროებიდან მოპოვებული ინფორმაციის საფუძველზე, ერთ კვ.მ-ზე განისაზღვრა 23.80 აშშ დოლარის ოდენობით.

ამასთან, 2012 წლის 13 სექტემბერს პ-----ესა (ადვოკატი) და ვ-----ს (კლიენტი) შორის დადებულია საადვოკატო მომსახურების ხელშეკრულება, რომლის საგანს წარმოადგენს საადვოკატო მომსახურების განხორციელება ადმინისტრაციული წარმოების საქმის ფარგლებში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისა და მ-----ას მიმართ, რომელიც დაკავშირებულია მ-----ას სახელზე საკუთრების უფლებით #----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ ფართზე ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 აგვისტოს #----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობასთან. საადვოკატო მომსახურების საფასური განისაზღვრა 1200 აშშ დოლარის ოდენობით. 2014 წლის 4 მარტის აქტით მხარეთა მიერ დადასტურებულია ურთიერთვალდებულებათა შესრულება.

2012 წლის 27 სექტემბერს პ-----ის მიერ სახელმწიფო ხაზინაში გადახდილია 50 ლარი, დანიშნულება - ვ-----ის საქმეზე სახელმწიფო ბაჟი.

სასამართლომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ 2012 წლის 28 სექტემბერს შპს „გ-----სა“ და ვ-----ს შორის დადებულია ხელშეკრულება თბილისში,-----, მე-2 სართულის შიდა აზომვის ჩატარების თაობაზე. ხელშეკრულების ფასი განისაზღვრა 200 ლარით, რაც ვ-----ის მიერ 2012 წლის 29 სექტემბერს იქნა გადახდილი.

2012 წლის 6 ნოემბერს ვ-----ის მიერ სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროსათვის გადახდილია 75 ლარი, დანიშნულება - ექსპერტიზა-----.

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 ჯიმშელაიშვილი, 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 „დანის 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 შემდეგზე 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 წარმევის 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 მიიჩნევს 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 აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელები მოითხოვენ ზიანის ანაზღაურებას საჯარო რეესტრის ეროვნული

სააგენტოსგან, რამდენადაც მიიჩნევენ, რომ მოპასუხის უკანონო მოქმედებებით ვერ ხერხდება მათი მხრიდან საკუთრების უფლების ობიექტით სარგებლობა, რაც ზიანს აყენებს მათ. აღნიშნული მოთხოვნის კანონისმიერი საფუძვლების დადგენის მიზნით, მნიშვნელოვანია დადგინდეს ზიანის მიყენების ფაქტი, ასევე ქმედება, რომელიც საფუძვლად დაედო მოსარჩელებისთვის ზიანის მიყენებას. ამასთან, ქმედება უნდა ატარებდეს მართლსაწინააღმდეგო ხასიათს.

დადგენილია, რომ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 აგვისტოს #----- გადაწყვეტილებით, მ-----ას 2012 წლის 20 აგვისტოს განცხადების საფუძველზე და მასზე დართული ნახაზის გათვალისწინებით, თბილისში,-----, მე-2 სართულზე მდებარე 71.82 კვ.მ ფართზე დარეგისტრირდა მ-----ას საკუთრების უფლება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილებით კი (საქმე#-----) ვ-----ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა და სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 აგვისტოს #----- გადაწყვეტილება, მოპასუხე 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 ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემა დაევალა.

მოცემულ შემთხვევაში, კასატორები მიუთითებენ, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უკანონო ქმედებით, კერძოდ, მათი კუთვნილი ფართის მ-----ას სახელზე რეგისტრაციით, მიაღგათ მატერიალური ზიანი. კასატორები განმარტავენ, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილებით არა მხოლოდ დადასტურდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უკანონო ქმედება, არამედ მოპასუხეს დაევალა საქმეთა გარემოებების გამოკვლევა და სადავო ფართზე საკუთრების უფლების აღრიცხვა კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად, რაც არ განხორციელებულა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს 2005 წლის 27 სექტემბრის გადაწყვეტილებაზე შპს „იზა“ და ნოდარ მაკრახიძე საქართველოს წინააღმდეგ (განაცხადი #28537/02), სადაც სასამართლომ განმარტა, რომ სამართლიანი სასამართლო განხილვის უფლება მოიცავს ძალაში შესული გადაწყვეტილების აღსრულების უფლებას. ეს უფლება არარეალური იქნებოდა, თუ მაღალი ხელშემკვრელი მხარის ეროვნული სამართლებრივი სისტემა შესაძლებელს გახდიდა, ძალაში შესული საბოლოო გადაწყვეტილება ერთი მხარის საზიანოდ არაქმდითი დარჩენილიყო. კონვენციის მე-6 მუხლის მიზნებიდან გამომდინარე, ნებისმიერი სასამართლოს მიერ გამოტანილი გადაწყვეტილების აღსრულება „სასამართლო პროცესის“ განუყოფელ ნაწილად უნდა განიხილებოდეს (სხვა პრეცედენტთა შორის იხ. *Burdov v. Russia*, no. 59498/00, §34, ECHR 2002-III; *Hornsby v. Greece*, judgment of 19 March 1997, Reports of Judgments and Decisions 1997-II, p. 510, §40).

მიუხედავად ამისა, სასამართლოს გადაწყვეტილების აღსრულების შეჩერება გარკვეული ვადით, საზოგადოებრივ წესრიგთან დაკავშირებული სირთულეების მოგვარების აუცილებლობიდან გამომდინარე, შესაძლებელია, გამართლებული იყოს განსაკუთრებული გარემოებების შემთხვევაში (Prodan v. Moldova , no. 49806/99, § 53, ECHR 2004-... (ამონარიდები)).

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების აღსრულება პირის უფლებების დაცვის გარანტიაა და გადაწყვეტილების აღსრულება გამოიხატება გადაწყვეტილების შესაბამისად მის შესრულებაში. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ დაიწყო სარეგისტრაციო წარმოება და გამოსცა შესაბამისი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები. კერძოდ, მოპასუხემ თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილით გათვალისწინებული საკითხის მოწესრიგებაში გამოყო და დამოუკიდებლად განიხილა ორი საკითხი: 1. რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რომლის ფარგლებშიც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 24 თებერვლის #----- გადაწყვეტილებით, თბილისში,-----ში მდებარე უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით, დაკმაყოფილდა მოთხოვნა და მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ. შედეგად, 2014 წლის 24 თებერვალს, მ-----ას საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია ქ. თბილისში,-----, მე-2 სართულზე მდებარე ფართის (საკადასტრო კოდი #-----) 51.57 კვ.მ-ზე. 2. საქმის გარემოებათა გამოკვლევა და ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, რომლის ფარგლებშიც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 24 თებერვლის #----- გადაწყვეტილებით მ-----ას უარი ეთქვა 2014 წლის 24 თებერვლის განცხადებით მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე, მდებარე თბილისი,----- ---, რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციაზე. საჯარო რეესტრმა აღნიშნულის საფუძველად მიუთითა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 28 სექტემბრის #----- განჩინებით რეგისტრირებულ აკრძალვაზე.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ 2014 წლის 24 თებერვლიდან სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ აღდგენილ იქნა 2012 წლის 24 აგვისტოს რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებამდე არსებული მდგომარეობა. მ-----ას სახელზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით კი დაიწყო სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დავალებული სარეგისტრაციო წარმოება და მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ. შესაბამისად, სასამართლოს გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით მოპასუხეს სასამართლოს გადაწყვეტილებით დავალებულ ყველა საკითხზე აქვს ნამსჯელი და გამოცემულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილებით (საქმე #-----), მართალია, ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 აგვისტოს #----- გადაწყვეტილება, მაგრამ მნიშვნელოვანია გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი. კერძოდ, სასამართლომ დაადგინა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილება განხორციელდა საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევის გარეშე. ამდენად, სასამართლომ დაადგინა არა ის გარემოება, რომ სადავო ფართზე მ-----ას საკუთრების უფლება ვერ წარმოეშობოდა ან რომ აღნიშნული ფართი აუცილებლად ნ----- —ის საკუთრების ობიექტს წარმოადგენდა, არამედ სასამართლომ ჩათვალა, რომ სადავო გარემოებები დამატებით უნდა შესწავლილიყო და რეგისტრაცია დამატებითი მოკვლევის შემდგომ განხორციელებულიყო, რაც არ გამორიცხავდა სადავო საკითხის იმავე შედეგით გადაწყვეტის ალბათობასაც. აქვე საგულისხმოა ისიც, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მხრიდან სრულად იქნა გაზიარებული კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით განსაზღვრული მითითებები, კერძოდ, აღდგენილ იქნა ის მდგომარეობა, რაც გასაჩივრებული აქტების გამოცემამდე არსებობდა.

ამასთან, კასატორთა მოთხოვნა ზიანის ანაზღაურებასთან მიმართებით, აგრეთვე, ეფუძნება იმ ფაქტობრივ მოცემულობას, რომელიც ქ. თბილისში,-----ში მდებარე II სართულზე არსებობს. კერძოდ, მოსარჩელები სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მხრიდან ზიანის ანაზღაურებას მოითხოვენ სავარაუდოდ მ-----ას მიერ მათი ქონების ფაქტობრივი დაუფლების გამო, რაც შეუძლებელს ხდის მათი საკუთრების უფლების პრაქტიკულ რეალიზაციას. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მ-----ას მიერ ნ-----ის კუთვნილი ფართის ფაქტობრივი დაუფლების დაშვების პირობებშიც კი, კასატორები ვერ ასაბუთებენ, რა მიზეზობრივი კავშირი არსებობს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ განხორციელებულ რეგისტრაციებსა და მ-----ას მიერ ნ-----ის კუთვნილი ფართის თვითნებურ დაუფლებას შორის, მით უფრო, იმ პირობებში, როდესაც არ არის დადასტურებული, რომ მ-----ა მოსარჩელეთა კუთვნილ ფართს შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლების გარეშე ფლობდა და მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია თავიდანვე კანონსაწინააღმდეგო იყო. შესაბამისად, იმ შემთხვევაში, თუკი კასატორები მიიჩნევენ, რომ ქ. თბილისში,-----, II სართულზე მდებარე სავარაუდოდ მათი კუთვნილი ფართი მ-----ას მიერ არის დაკავებული, მათ აქვთ უფლება, ზიანის ანაზღაურების ფაქტობრივ-სამართლებრივი შესაძლებლობები ეძიონ სამოქალაქო სამართალწარმოების ფარგლებში.

თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 აგვისტოს #----- 03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის სასარჩელო მოთხოვნის წარდგენის შედეგად დაწყებული სამართალწარმოების დროს გაწეული საპროცესო ხარჯების ანაზღაურებასთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 27 იანვრის საქმე

#ას-165-158-2013 გადაწყვეტილებაზე, სადაც საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ „საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის V თავი ეძღვნება პროცესის ხარჯებს. კოდექსის 37-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები. იმავე მუხლის მე-2 და მე-3 ნაწილებით განმარტებულია, თუ რას შეადგენს თითოეული მათგანი. კერძოდ, სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები, ხოლო სასამართლოსგარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები. სახელმწიფო ბაჟი წარმოადგენს სახელმწიფო ბიუჯეტში სავალდებულო შესატანს. რაც შეეხება საქმის განხილვასთან დაკავშირებულ ხარჯებს, მათი ამომწურავი ჩამონათვალი მოცემულია საპროცესო კოდექსის 44-ე მუხლში, რომლის თანახმადაც, საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯებია: მოწმეების, სპეციალისტებისა და ექსპერტებისათვის მისაცემი თანხები; თარჯიმნად მოწვეული პირებისათვის მისაცემი თანხები; ადგილობრივ დათვალიერებებზე გაწეული ხარჯები; სასამართლოს დავალებით ფაქტების კონსტატაციაზე გაწეული ხარჯები; მოპასუხის მოძებნის ხარჯები; სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულებასთან დაკავშირებული ხარჯები; ადვოკატისათვის სახელმწიფო სალაროდან გადახდილი თანხები; სპეციალურ საექსპერტო დაწესებულებაში სასამართლო ექსპერტიზის ჩატარების ხარჯები. ამდენად, მითითებული მუხლის ანალიზის საფუძველზე, შეგვიძლია დავასკვნათ, რომ საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები მოიცავს იმ პირებისათვის ასანაზღაურებელ ხარჯებს, რომლებიც დახმარებას უწევენ სასამართლოს (მოწმეები, სპეციალისტები, ექსპერტები, თარჯიმნები და ა.შ.)“.

ამავე გადაწყვეტილებაში საკასაციო პალატამ აღნიშნა, რომ „მოგებული მხარის სასარგებლოდ წაგებული მხარისათვის პროცესის ხარჯების დაკისრების სამართლებრივი საფუძვლები მოცემულია საპროცესო კოდექსის 53-ე და 54-ე მუხლებში. ზოგადი პრინციპი ასეთია - იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. საკასაციო პალატა მხარეთა ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ საპროცესო კანონმდებლობა პროცესის ხარჯების საკითხის განხილვის თაობაზე რაიმე სპეციალური წარმოების სახეს არ იცნობს, გარდა კოდექსის 261-ე მუხლით დადგენილი შემთხვევებისა.“ „ამასთან, სასამართლოს ყოველთვის შეუძლია გამოიტანოს გადაწყვეტილება პროცესის ხარჯების თაობაზე, თუკი ამას მხარეები მოითხოვენ და დაადასტურებენ სათანადო მტკიცებულებებით. სასამართლოსთვის მინიჭებული ამგვარი ლეგიტიმური უფლება გამომდინარეობს საპროცესო კოდექსის 249-ე მუხლის მე-5 ნაწილის დებულებიდან, რომლის მიხედვითაც, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი უნდა შეიცავდეს სასამართლოს მითითებას სასამართლო ხარჯების განაწილების თაობაზე. საპროცესო ხარჯების განაწილება მხარეთა შორის ხდება თითოეულ ინსტანციის სასამართლოში ცალ-ცალკე და იმის მიხედვით, თუ როგორ შეცვლის ზემდგომი ინსტანციის სასამართლო გადაწყვეტილებას, ამას მოჰყვება პროცესის ხარჯების განაწილების ცვლილებაც. ამდენად, საკასაციო პალატის შეფასებით,

ვინაიდან არსებობს დავის გადაწყვეტასთან ერთად იმავე დავაზე გაწეული ხარჯების დაბრუნების სამართლებრივი მექანიზმი, ხოლო საპროცესო კანონი სპეციალურ რეგულაციას არ იცნობს, მხარეებმა პროცესის ხარჯების დაბრუნების (მეორე მხარისათვის მათ სასარგებლოდ დაკისრება) შესახებ უნდა მიუთითონ ძირითად სასარჩელო მოთხოვნასთან ერთად, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ივარაუდება, რომ მათ პრეტენზია პროცესის ხარჯებთან დაკავშირებით არ გააჩნიათ. ამასთან, მხარეებს არ უნდა შეეზღუდოთ პროცესის ხარჯების მოთხოვნის უფლება საქმის მომზადების დასრულების შემდგომ, ან საქმის ზემდგომი ინსტანციის სასამართლოში განხილვის ეტაპზე, თუკი ხარჯების საკითხი სწორედ საქმის განხილვის ამ სტადიაზე წარმოიშვა და მანამდე მხარისთვის ამ ფაქტის შესახებ ობიექტურად ცნობილი ვერ იქნებოდა. რაც შეეხება საპროცესო კოდექსის 261-ე მუხლით დადგენილ პროცედურებს (დამატებითი გადაწყვეტილების გამოტანა), საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ მითითებული მუხლი ითვალისწინებს ისეთი ხარვეზის აღმოფხვრის მექანიზმებს, როდესაც მართალია მხარემ მოითხოვა პროცესის ხარჯების დაბრუნება სასამართლოსაგან, მაგრამ სასამართლოს თავისი მიზეზით გამორჩა მხედველობიდან ამ საკითხის გადაწყვეტა (261.1 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტი). გასათვალისწინებელია, რომ დამატებითი გადაწყვეტილების გამოტანის საკითხის დასმა ვადითაა შეზღუდული, კერძოდ, 261-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, დამატებითი გადაწყვეტილების გამოტანის საკითხი შეიძლება დაისვას გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 7 დღის განმავლობაში. ამ ვადის გაგრძელება არ დაიშვება. ზემოთ მოყვანილ ნორმათა ანალიზი, ასევე საკასაციო სასამართლოს მიერ განვითარებული მსჯელობა, იძლევა ცალსახა დასკვნის გაკეთების შესაძლებლობას იმის თაობაზე, რომ მხარე საპროცესო კანონმდებლობით საკმარისად არის დაცული, რათა მან პროცესის მოგების შემთხვევაში დაიბრუნოს მის მიერ გაწეული ხარჯები და აღდგეს პირვანდელ მდგომარეობაში, შესაბამისად, დავის გადაწყვეტისას ამ უფლების რეალიზაციაზე უარის თქმა მხარეს ართმევს უფლებას აღძრას დამოუკიდებელი სარჩელი სხვა დავაზე გაწეულ ხარჯებთან დაკავშირებით.“ ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სასარჩელო მოთხოვნა მითითებულ ნაწილში ფაქტობრივ-სამართლებრივად დაუსაბუთებელია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ არ არსებობს საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლები, რის გამოც ნ-----ის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 24 ივლისის განჩინება.

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 410-ე მუხლით და

და ა დ გ ი ნ ა :

1. ნ-----ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 24 ივლისის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

თავმჯდომარე

მ. ვაჩაძე

მოსამართლეები:

ნ. სხირტლაძე

ვ. როინიშვილი