

საქმე № 330310015001173305

საქმე №33/2018-17



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

9 თებერვალი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
მოსამართლე - ლევან მურუსიძე
სხდომის მდივანი - რუსუდან ანდრიაშვილი**

აპელანტი (მოპასუხე) - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
წარმომადგენელი - თ-----ია

აპელანი (მოსარჩელე) - ნ-----
წარმომადგენელი - ნ-----

მესამე პირები: გ-----ი, ბინათმსაკუთრეთა ამხანაგობა „ჭ-----“,
ლ-----ი, ირ-----ი, გი-----ხის უფლებამონაცვლე ა-----ი

დავის საგანი - ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების
ბათილად ცნობა, ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი
აქტის გამოცემის დავალება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 13 ივნისის გადაწყვეტილება

1. სააპელაციო საჩივრის ავტორების მოთხოვნა:

1.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის ავტორის
მოთხოვნა - თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
კოლეგიის 2017 წლის 13 ივნისის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი
გადაწყვეტილების მიღებით მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე
უარის თქმა.

1.2. ნ--ა ქ-----ის სააპელაციო საჩივრის ავტორის მოთხოვნა - თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 13 ივნისის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით მოსარჩელისათვის სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება: გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

2.1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 13 ივნისის გადაწყვეტილებით ნ--ა ქ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 15 ივლისის №8-----06 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ. დანარჩენ ნაწილში მოსარჩელე ნ-----ს უარი ეთქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

3. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით: უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. 2013 წლის 10 ივნისის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ჭ-----ის 2-----ს“ N-კრების ოქმის თანახმად, ამხანაგობის წევრებმა ხმათა 2/3-ის რაოდენობით, ირ-----ს დაუდასტურეს თანხმობა, მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე, მდებარე - ქ. თბილისი, ჭ-----ის გამზირი N----- 29.11 კვ.მ ავტოფარეხზე, საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე. მითითებული ოქმში გრაფა - „ამხანაგობის წევრი“ გადახაზულია.

2013 წლის 19 ივნისს ირ-----მა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში წარადგინა განცხადება და მოითხოვა ქ. თბილისში, ჭ-----ის გამზირზე N----- ავტოფარეხზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. განცხადებას თან ახლდა დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, მომსახურების გადახდის დამადასტურებელი საბუთი, ცნობა-დახასიათება ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროდან, აზომვითი ნახაზი, საკადასტრო გეგმა და კრების N- ოქმი.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 15 ივლისის N-----06 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით, ირ-----ის განცხადება დაკმაყოფილდა და რეგისტრირებული იქნა საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე, მდებარე - ქ. თბილისი, ჭ-----ის გამზირი N--, N--- ავტოფარეხი. ამავე გადაწყვეტილებაში ირ-----ის მისამართად მითითებულია: თბილისი, ი. ჭ-----ის გამზ. N-----
-.

მტკიცებულება, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- 2013 წლის 10 ივნისის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ჭ-----ის 2-----ს“ N-

კრების ოქმი (ტ. I, ს. ფ. 105-108).

- ირ-----ის 2013 წლის 19 ივნისის განცხადების რეგისტრაციის ფურცელი (ტ. I, ს. ფ. 98-108).

- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 15 ივლისის N-----06 გადაწყვეტილება (ტ. I, ს. ფ. 109).

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. I, ს. ფ. 110-111).

3.2. 2014 წლის 08 თებერვლის უძრავი ქონების გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ლ-----მა ირ-----ისგან იყიდა უძრავი ქონება, მდებარე - ქ. თბილისი, ილ. ჭ-----ის გამზირი N--, ავტოფარეხი, შენობა N-, ფართი - 29.11კვ.მ. უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 0-----.

2014 წლის 08 თებერვალს, დაინტერესებულმა პირმა ლ-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და უძრავი ქონების გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მოითხოვა უძრავი ნივთის რეგისტრაცია მდებარე: ქ. თბილისი, ი. ჭ-----ის გამზირი N--, ავტოფარეხი N--- (29.11კვ.მ.). საკადასტრო კოდი 0-----0.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 12 თებერვლის N-----03 გადაწყვეტილებით, ლ-----ის განცხადებაზე შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ მოტივით, რომ წარდგენილი უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებაში გამოსყიდვის უფლებით, არასწორად არის მითითებული უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი და მისამართი, რის გამოც განმცხადებელს დაევალა კორექტირებული ხელშეკრულების წარდგენა, უძრავი ნივთის ზუსტი მითითებით.

2014 წლის 28 თებერვლის უძრავი ქონების გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულების (კორექტირებული) თანახმად, ლ-----მა ირ-----ისგან იყიდა უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, ილ. ჭ-----ის გამზირი N--, ავტოფარეხი, შენობა N-, ფართი - 29.11კვ.მ. უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 0-----0.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 11 მარტის N-----09 გადაწყვეტილებით, ლ-----ის განცხადება დაკმაყოფილდა და უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ი. ჭ-----ის გამზ. N--, ავტოფარეხი N--- (29.11კვ.მ) დარეგისტრირდა საკუთრების უფლება. რეგისტრაციის საფუძველს წამოადგენდა ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით, დამოწმებული 08.02.214წ.

2014 წლის 11 მარტის საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავ ნივთის, მდებარე: ქ. თბილისი, ი. ჭ-----ის გამზ. N--, ავტოფარეხი, შენობა N-, 29.1კვ.მ.-ის მესაკუთრეს წარმოადგენს ლ-----ი. საჯარო რეესტრის ამონაწერში

უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით დამოწმების თრილით 28.02.2014წ.

2014 წლის 28 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა ლ-----მა, რომელმაც გამოსყიდვის ვადის გასვლის გამო, მოითხოვა უძრავ ნივთზე, მდებარე: თბილისი, ი.ჭ-----ის გამზ. N--, ავტოფარეხი, შენობა N-, 29.1კვ.მ. საკადასტრო კოდი: 0-----0. ვალდებულების გაუქმება და მის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 03 ივნისის რეგისტრაციის შესახებ N-----03 გადაწყვეტილებით, დაკმაყოფილდა ლ-----ის განცხადება საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე უძრავ ნივთზე, მდებარე: თბილისი, ი.ჭ-----ის გამზ. N--, ავტოფარეხი, შენობა N-, 29.1კვ.მ.

მტკიცებულება, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- 2014 წლის 08 თებერვლის უძრავი ქონების გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტ.ი, ს.ფ. 114-116).
- ლ-----ის განცხადების რეგისტრაციის ფურცელი (ტ.ი, ს.ფ. 112-113).
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 12 თებერვლის N-----03 გადაწყვეტილება (ტ.ი, ს.ფ. 112-113).
- 2014 წლის 28 თებერვლის უძრავი ქონების გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტ.ი, ს.ფ. 125-127).
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 11 მარტის N-----09 გადაწყვეტილება (ტ.ი, ს.ფ. 128).
- 2014 წლის 11 მარტის საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ტ.ი, ს.ფ. 129-130).
- ლ-----ის 2014 წლის 28 მაისს განცხადება (ტ.ი, ს.ფ. 133).
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 03 ივნისის N-----03 გადაწყვეტილება (ტ.ი, ს.ფ. 137).
- საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ტ.ი, ს.ფ. 138-139).

3.3. 2014 წლის 23 ივნისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, გი-----ხმა ლ-----ისგან შეიძინა უძრავი ნივთი, მდებარე: ქ. თბილისი, ი.ჭ-----ის გამზ. N--, ავტოფარეხი, შენობა N-, 29.1კვ.მ. საკადასტრო კოდი: 0-----0.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 27 ივნისის N-----03 გადაწყვეტილებით, დაკმაყოფილდა გი-----ხმის განცხადება საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე და საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. თბილისი, ი.ჭ-----ის გამზ. N--, ავტოფარეხი, შენობა N-, 29.1კვ.მ. საკადასტრო კოდი - 0-----0.

მტკიცებულება, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-2014 წლის 23 ივნისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტ.ი, ს.ფ. 142-144).

-გი-----ხის 2014 წლის 23 ივნისის განცხადება (ტ.ი, ს.ფ. 140).

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 27 ივნისის N-----03 გადაწყვეტილება (ტ.ი, ს.ფ. 149).

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ.ი, ს.ფ. 150-151).

3.4. 2015 წლის 22 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გ-----
-----მა გი-----ხისგან შეიძინა უძრავი ნივთი, მდებარე ქ. თბილისი, ი.ჭ-----ის
გამზ. N--, ავტოფარეხი, შენობა N-, 29.1კვ.მ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 24 ივლისის N-----03
გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა გ-----ის 2015 წლის 22 ივლისის
განცხადება და გარიგების საფუძველზე, საკუთრების უფლებით
დარეგისტრირდა უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. თბილისი, ი.ჭ-----ის გამზ. N--,
ავტოფარეხი, შენობა N-, 29.1კვ.მ. საკადასტრო კოდი - 0-----0.

მტკიცებულება, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- 2015 წლის 22 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტ.ი, ს.ფ. 159-163).

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 24 ივლისის N-----03
გადაწყვეტილება (ტ.ი, ს.ფ. 164).

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ.ი, ს.ფ. 167-168).

3.5. ქალაქ თბილისის მერიის ადგილობრივი მმართველობის ვ---ს რაიონის
გამგეობის 1999 წლის 04 აგვისტოს N----- განკარგულებით დაკმაყოფილდა ჭ-----
---ის გამზირი N---ში მცხოვრები მოქალაქე თ----- ქ-----ის თხოვნა და
საცხოვრებელი სახლის ეზოში ნება დაერთო „ც-----ის“ ტიპის ავტოსადგომის
მოწყობაზე, არსებული ავტოსადგომის გვერდით. განკარგულების გამოცემის
საფუძველს წარმოადგენდა თ. ქ-----ის განცხადება, მეზობლების თანხმობა,
მანქანის ტექპასპორტის ასლი, სიტუაციური გეგმა.

2015 წლის 23 სექტემბრის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ჭ-----ის 2-----ს“ N-
კრების ოქმის თანახმად, ამხანაგობის წევრებმა ხმათა 2/3-ის რაოდენობით,
ამავე ამხანაგობის წევრს ნ-----ს დაუდასტურა თანხმობა, შენობა N---,
23.10კვ.მ ავტოფარეხზე მდებარე ჭ-----ის გამზირი N---ში მის საკუთრებაში
არსებულ უძრავ ნივთზე საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების
რეგისტრაციის თაობაზე.

მტკიცებულება, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- ქალაქ თბილისის მერიის ადგილობრივი მმართველობის ვ---ს რაიონის
გამგეობის 1999 წლის 04 აგვისტოს N----- განკარგულება (ტ.ი, ს.ფ. 171).

-2015 წლის 23 სექტემბრის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ჭ-----ის 28 „ვ---“ N-
კრების ოქმი (ტ.ი, ს.ფ. 10-14).

3.6. 2015 წლის 24 სექტემბერს ნ-----მ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე - ქ. თბილისი, ჭ-----ის გამზირი N---ში მდებარე N--- ავტოფარეხზე.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 30 სექტემბრის N-----03 გადაწყვეტილებით, განმცხადებელს ნ-----ს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე იმ მოტივით, რომ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების საგანზე: ქ. თბილისი, ჭ-----ის გამზირი N----- ავტოფარეხზე, ფართით 29.11 კვ.მ. რეგისტრირებულია გ-----ის საკუთრების უფლება.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 03 ნოემბრის N----- გადაწყვეტილებით, ნ-----ს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-13 მუხლის პირველი პუნქტისა და 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტზე მითითებით.

მტკიცებულება, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- 2015 წლის 24 სექტემბრის ნ--ა ქ-----ის განცხადების მიღების ბარათი (ტ.ი, ს.ფ. 171).
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 30 სექტემბრის N-----03 გადაწყვეტილება (ტ.ი, ს.ფ. 183).
- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 03 ნოემბრის N----- გადაწყვეტილება (ტ.ი, ს.ფ. 197-198).

3.7. საქმეზე წარმოდგენილი ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 15 აპრილის N5----- დასკვნის თანახმად, თ----- ქ-----ის ფაქტიურ სარგებლობაში არსებული ავტოფარეხი მდებარეობით შეესაბამება N0----- საკ. კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულ N- შენობა-ნაგებობას, რომლის მესაკუთრეს საჯარო რეესტრის მონაცემების თანახმად, წარმოადგენს გ-----ი (დანართი N1 და ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან N0-----0). თ. ქ-----ის ფაქტიურ სარგებლობაში არსებული ავტოფარეხის შიდა ფართი შეადგენს 22,85კვ.მ.-ს. ამავე დასკვნის თანახმად, N0----- საკადასტრო გეგმის მონაცემების თანახმად, რეგისტრირებული შენობა-ნაგებობა N- წარმოადგენს ერთსართულიანს, რომლის განაშენიანების ფართი შეადგენს 23,3 კვ.მ.-ს, ხოლო მისი შიდა ფართი რეგისტრირებულია 29.11კვ.მ., რაც ერთმანეთის შეუსაბამოა. შენობა-ნაგებობის შიდა ფართი ნაკლები უნდა იყოს განაშენიანების ფართისა. დართული ფოტომასალის თანახმად, ორი ავტოფარეხი განლაგებულია

ერთმანეთის გვერდიგვერდ.

ექსპერტიზის დასკვნის N1 დანართის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით N0----- წარმოადგენს ბინათემსაკუთრეთა ამხანაგობა „ჭ-----ის 28“-ის საკუთრებას. ამხანაგობის წითელი ხაზები მოიცავს შენობა-ნაგებობას N---, რაც წარმოადგენს მოსარჩელის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებულ ავტოფარეხს. N- დანართის შესაბამისად, ქ. ქ-----ის მიერ ფაქტიურად დაკავებული ავტოფარეხის შიდა გეგმის თანახმად, შენობა-ნაგებობის ფართია 22.85კვ.მ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკადასტრო გეგმის თანახმად, მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით N0-----, ასევე მოიცავს შენობა-ნაგებობას N---ს.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 07 სექტემბრის ადგილზე დათვალიერების ოქმის თანახმად, მოსარჩელის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ გ-----ის მფლობელობაში არსებული ავტოფარეხის გვერდით მდებარე 22 კვ.მ ფართის ავტოფარეხს ფლობს ნ-----, რომელიც მოქცეულია ჭ-----ის გამზ. N---ის წითელ ხაზებში. ხოლო, გ-----ის ავტოფარეხი გაცილებით მეტი ფართისგან შედგება. ორივე ავტოფარეხს შესასვლელი აქვს ჭ-----ის გამზ. N---დან. მოპასუხის განმარტებით კი, ნახაზზე (საჯარო რეესტრში წარდგენილი) ჩანს ერთი შენობა-ნაგებობა. ამზომველმა არსებული ორი ავტოფარეხიდან რომელი დაიტანა ნახაზზე არ იცის. საკადასტრო გეგმის მიხედვით ჭ-----ის გამზირი N---ში ფიქსირდება მხოლოდ ერთი ავტოფარეხი. ამავე ოქმში დაფიქსირებული მესამე პირის ბინათემსაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარის განმარტებით, იგი აქ ცხოვრობს 1973 წლიდან. მან განმარტა, რომ გ-----ის მფლობელობაში არსებული ავტოფარეხი აშენებულია და ფლობდა ირ-----ი.

საქმის განხილვაზე გამოცხადებული მოწმის მ-----ა ნ-----ის განმარტებით, ნ--ა ქ-----ის ავტოფარეხი არის ამხანაგობის წითელ ხაზებში მოქცეული. ირ-----ი არ არის მათი ამხანაგობა „ჭ-----ის 28“-ის წევრი, თუმცა N- ოქმის შედგენის დროს, მისი ავტოფარეხი შემოჭრილი იყო ამხანაგობის ტერიტორიაზე 30 სანტიმეტრით და ირ-----ი საჭიროებდა ამხანაგობის თანხმობას საკუთრებაში რეგისტრაციის მიზნით. ხოლო N- ოქმზე გადახაზული გრაფა „ამხანაგობის წევრი“ მან გადახაზა იმის გამო, რომ ირ-----ი არ იყო ამხანაგობის წევრი.

მტკიცებულება, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- საქმეზე წარმოდგენილი ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 15 აპრილის N5----- დასკვნა.
- თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 07 სექტემბრის ადგილზე დათვალიერების ოქმი.

- თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 28 აპრილის სხდომის ოქმი.

4. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ პუნქტის თანახმად, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგი.

ზემოაღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებები ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებია. ამდენად, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და სხვა საკანონმდებლო თუ კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

4.2. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველ მუხლის თანახმად, ეს კანონი არეგულირებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ფორმებსა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საკუთრების ფორმებს, აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წარმოშობის, ჩამოყალიბების, საქმიანობისა და ლიკვიდაციის ძირითად სამართლებრივ პირობებს. ამავე კანონის მე-2 მუხლის თანახმად, ამ კანონის მიზანია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვის, ექსპლუატაციისა და განვითარების

სამართლებრივი პირობების უზრუნველყოფა. ამავე კანონის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი არის ბინის მესაკუთრე მრავალბინიან სახლში. ხოლო, მე-3 პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობა წარმოიშობა მრავალბინიან სახლში ინდივიდუალური საკუთრების შეძენისთანავე.

ამავე კანონის II თავი იძლევა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალური საკუთრებასა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების განსაზღვრებას. კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალური საკუთრების საგანია ცალკეულ პირთა საკუთრებაში არსებული ბინა, აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.). მე-2 პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები კრებაზე აფიქსირებენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მიერ მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.) მფლობელობის ამ კანონის ძალაში შესვლის დროს არსებულ ფაქტობრივ მდგომარეობას და ხმათა 2/3-ით იღებენ გადაწყვეტილებას, რომლის თაობაზედაც დგება შესაბამისი ოქმი, თუ წესდებით არ განისაზღვრება განსხვავებული კვორუმი. მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსებზე (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.) საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში დასარეგისტრირებლად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრმა უნდა წარმოადგინოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების მიერ შედგენილი ოქმი და ნახაზი, რომლის მეშვეობითაც შესაძლებელია სამეურნეო სათავსის ადგილმდებარეობის დადგენა.

მითითებული საკანონმდებლო ნორმისა და საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებების გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების ანალიზის შედეგად მნიშვნელოვანია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებების შეფასება: 1. წარმოადგენდა თუ არა ირ-----ი ამხანაგობის „ჭ-----ის 2-----ს“ წევრს და თუ არ წარმოადგენდა, რამდენად უფლებამოსილი იყო ამხანაგობა განეკარგა არა ამხანაგობის საკუთრებაში და ამხანაგობის წითელ ხაზებში მოქცეული უძრავი ნივთი და შესაბამისად, გაეცა თანხმობა საკუთრებაში რეგისტრაციის თაობაზე; 2. წარმოადგენს თუ არა ირკალი ბიბილეიშვილის საკუთრებაში რეგისტრირებული ავტოფარეხი მის მფლობელობაში არსებულ უძრავ ნივთს და ხომ არ არის მის სახელზე რეგისტრირებული ავტოფარეხი, რეალურად მოსარჩელის მფლობელობაში არსებული უძრავი ნივთი; 3. ზემოთ მითითებული გარემოებების გათვალისწინებით, იყო თუ არა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო უფლებამოსილი და ვალდებული, სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში გამოეკვლია ყველა გარემოება და საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიეღო გადაწყვეტილება საკუთრების

უფლების რეგისტრაციისა თუ რეგისტრაციაზე უარის თქმის თაობაზე. სასამართლომ აღნიშნა, რომ მითითებული გარემოებების გამოკვლევა/დადგენა განაპირობებს საბოლოო გადაწყვეტილების შედგენას, რომელიც პირდაპირ კავშირშია ადამიანის ისეთ სახის კონსტიტუციურ უფლებასთან, როგორიცაა საკუთრების უფლება, რომლის დაცვის ვალდებულება საქართველოს კონსტიტუციის გარდა ასევე, გარანტირებულია საერთაშორისო აქტებით.

ამდენად, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მითითებული ნორმებით დადგენილი წესების შესაბამისად (მე-4.2 მუხლი), ამხანაგობის „ჭ-----ის 2-----ს“ წევრებს, კრების ოქმის შედგენისას უნდა დაედასტურებინათ (ამ კანონის ძალაში შესვლის დროს) არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობა, რის შემდეგაც ამხანაგობის წევრთა ხმათა 2/3-ით მიეღოთ გადაწყვეტილება, რაც აისახებოდა კრების ოქმში. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2013 წლის 10 ივნისს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ჭ-----ის 2-----ს“ მიერ მიღებული იქნა N- კრების ოქმი, რომლითაც ამავე ამხანაგობის წევრებმა ხმების 2/3-ის ოდენობით, ფაქტობრივად განკარგეს, ამავე ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში და ამხანაგობის წითელ ხაზებში მოქცეული მოსარჩელის ნ--ა ქ-----ის ავტოფარეხი მაშინ, როცა რეალურად ამხანაგობის წევრებს მიაჩნდათ, რომ თანხმობას გასცემდნენ ჭ-----ის გამზ.N---ში მცხოვრები ირ-----ის მფლობელობაში არსებული ავტოფარეხზე, რომელიც იმ დროისათვის, მდებარეობდა ამხანაგობა „ჭ-----ის 2-----ს“ წითელი ხაზების გარეთ - ჭ-----ის გამზირი N---ში. სასამართლომ მიიჩნია, რომ ის გარემოება, რომ ირ-----ი არ წარმოადგენდა ამხანაგობა „ჭ-----ის 2-----ს“ წევრს დასტურდება ირ-----ის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი განცხადებით, სადაც ირ-----ის მისამართად მითითებულია: თბილისი, ი. ჭ-----ის გამზირი N-----, მოსარჩელის, ამხანაგობის თავმჯდომარისა და მოწმე მ-----ა ხ-----ის ახსნა-განმარტებებით. კერძოდ, საქმის განხილვაზე გამოცხადებული მოწმის მ-----ა ხ-----ის განმარტებით, ირ-----ი არ იყო ამხანაგობა „ჭ-----ის 2-----ს“ წევრი, რის გამოც, შემდგომ N- კრების ოქმში მან გადახაზა გრაფა „ამხანაგობის წევრი“. აღნიშნულ გარემოებას, ასევე ადასტურებს მოსარჩელე მხარეც. ამდენად, იმის გათვალისწინებით, რომ ირ-----ი არ წარმოადგენდა „ჭ-----ის 2-----ს“ წევრს, ამხანაგობა „ჭ-----ის 28 ვ---ს“ არ გააჩნდა N- კრების ოქმის გამოცემის უფლებამოსილება, რამეთუ ამხანაგობა განკარგავს თავის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, რომლის განკარგვის უფლებამოსილებაც მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაშიც, ჰქონდა მხოლოდ ამხანაგობის წევრის მიმართ.

4.3. სასამართლოსთვის, საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვან გარემოებას წარმოადგენდა შემდეგი ფაქტი - განხორციელდა თუ არა ირ-----ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მის მფლობელობაში არსებულ უძრავ ნივთზე, თუ რეგისტრაციამ მოიცვა მოსარჩელის მფლობელობაში არსებული ავტოფარეხი. მოსარჩელის განმარტებით, მის მიერ აშენებული

ავტოფარეხი დღემდე მის მფლობელობაშია, ხოლო ირ-----ის მფლობელობაში არსებული ავტოფარეხის მფლობელს და შესაბამისად მესაკუთრეს, დღეის მდგომარეობით წარმოადგენს გ-----ი, რომლის სახელზეც რეგისტრირებულია ნ-ა ქ-----ის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული უძრავი ნივთი. მოწმე მ-----ა ხ-----მა სხდომაზე განმარტა, რომ იმის გარდა, რომ ირ-----ი არ იყო ამხანაგობის წევრი, კრების ოქმი შედგა მხოლოდ იმიტომ, რომ ირ-----ის ავტოფარეხი 30 სანტიმეტრით იყო შემოჭრილი „ჭ-----ის 2-----ს“ წითელ ხაზებში და ირ-----ი თავის მფლობელობაში არსებულ ავტოფარეხის საკუთრებაში რეგისტრაციის მიზნით საჭიროებდა ამხანაგობის თანხმობას. თავის მხრივ კი, ამხანაგობის მიერ თანხმობა გაცემული იყო ირ-----ის მფლობელობაში არსებულ ავტოფარეხის რეგისტრაციის თაობაზე.

ამ მხრივ, მნიშვნელოვანი ინფორმაციის შემცველია საქმეზე წარმოდგენილი ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 15 აპრილის N5----- დასკვნა, რომელიც ადგენს, რომ თ-----ქ-----ის ფაქტიურ სარგებლობაში არსებული ავტოფარეხი მდებარეობით შეესაბამება N0----- საკ. კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულ N- შენობა-ნაგებობას, რომლის მესაკუთრეს საჯარო რეესტრის მონაცემების თანახმად, წარმოადგენს გ-----ი. მნიშვნელოვანია, რომ მოსარჩელის ფაქტიურ სარგებლობაში არსებული ავტოფარეხის შიდა ფართი შეადგენს 22,85კვ.მ.-ს. ხოლო, ირ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებული ავტოფარეხის ფართი წარმოადგენს 29.11კვ.მ. რაც ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად ურთიერთშეუსაბამოა, ვინაიდან N0----- საკადასტრო გეგმის მონაცემების თანახმად, რეგისტრირებული შენობა-ნაგებობა N- წარმოადგენს ერთსართულიანს, რომლის განაშენიანების ფართი შეადგენს 23,3 კვ.მ.-ს, ხოლო მისი შიდა ფართი რეგისტრირებულია 29.11კვ.მ., შენობა-ნაგებობის შიდა ფართი კი ნაკლები უნდა იყოს განაშენიანების ფართისა. ამასთან, ის გარემოება, რომ ავტოფარეხი, რომელიც მოქცეულია ამხანაგობის წითელ ხაზებში დღემდე მოსარჩელის ფაქტობრივ სარგებლობაშია, ასევე დასტურდება ექსპერტიზის დასკვნით. ის გარემოება, რომ მოსარჩელის მფლობელობაში არსებული ავტოფარეხის ფართი შეადგენს 23.10კვ.მ.-ს, ხოლო ირ-----ის მიერ საკუთრებაში აღრიცხული და დღეის მდგომარეობით გ-----ის საკუთრებაში (მფლობელობაში) არსებული ავტოფარეხის ფართი შეადგენს - 29.11კვ.მ.-ს, დასტურდება შესაბამისი ამხანაგობა „ჭავ-----“ 2015 წლის 23 სექტემბრის N- კრების ოქმით და ამავე ამხანაგობის 2013 წლის 10 ივნისის N- კრების ოქმით. აღნიშნული გარემოება, ასევე დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი ფოტოსურათებით, საკადასტრო ნახაზებით, სადაც შენობა-ნაგებობა N--- (რომელიც მითითებულია ამხანაგობის 2015 წლის 23 სექტემბრის N- კრების ოქმში) მოქცეულია ამხანაგობა „ჭ-----ის 2-----ს“ წითელ ხაზებში. აღნიშნული გამოკვლეული და დადასტურებული იქნა სასამართლოს მიერ საქმეში

წარმოდგენილი მტკიცებულებების, ადგილზე დათვალიერების ოქმითა და საქმის განხილვაში მონაწილე მხარეების ახსნა-განმარტებით.

სასამართლომ ასევე მნიშვნელოვნად მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მფლობელობაში არსებული ავტოფარეხის მშენებლობაზე უფლება მას მიღებულია აქვს ქალაქ თბილისის მერიის ადგილობრივი მმართველობის ვ---ს რაიონის გამგეობის 1999 წლის 04 აგვისტოს N----- განკარგულებით, რომლითაც ჭ-----ის გამზირი N---ში მცხოვრები მოქალაქე თ----- ქ-----ეს (საცხოვრებელი სახლის ეზოში) ნება დაერთო „ც-----ის“ ტიპის ავტოსადგომის მოწყობაზე, არსებული ავტოსადგომის გვერდით. განკარგულების გამოცემის საფუძველს წარმოადგენდა თ. ქ-----ის განცხადება, მეზობლების თანხმობა, მანქანის ტექპასპორტის ასლი, სიტუაციური გეგმა. მოსარჩელისა და მოწმეთა ახსნა-განმარტებით ასევე დადგენილია, რომ ნ--ა ქ-----ის ავტოფარეხის მშენებლობის დროს ირ-----ის მფლობელობაში არსებული ავტოფარეხი უკვე არსებობდა. მოწმე მ-----ა ხ-----ის განმარტებით, იგი ამ მისამართზე ცხოვრობს 1973 წლიდან და ირ-----ის ავტოფარეხი უკვე არსებობდა. ასევე საყურადღებოა ირ-----სა და ლ-----ს შორის უძრავი ნივთის ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულება, სადაც მითითებულია, რომ ლ-----მა შეიძინა ქ. თბილისი, ილ. ჭ-----ის გამზირი N---ში მდებარე ავტოფარეხი, შენობა N-, ფართი: 29.11კვ.მ. უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 0-----. ხოლო, შემდეგ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მოთხოვნის დროს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადგენილი იქნა ხარვეზი და განმცხადებელ დაევალა კორექტირებული ხელშეკრულების წარდგენა, რის შემდეგაც განმცხადებლის მიერ მოხდა კორექტირებული ხელშეკრულების წარდგენა, სადაც ნასყიდობის საგანის ავტოფარეხის, შენობა N-, (ფართი: 29.11კვ.მ.) მდებარეობად დაფიქსირდა ქ. თბილისი, ილ. ჭ-----ის გამზირი N-- და შეცვლილი საკადასტრო კოდი. ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე დადგენილად უნდა იქნეს მიჩნეული, რომ ნ--ა ქ-----ის მფლობელობაში არსებული ავტოფარეხი (23.10კვ.მ. ფართის) მდებარეობს ირ-----ის ავტოფარეხის გვერდით (29.11კვ.მ. ფართის), თუმცა ირ-----ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელებისას საჯარო რეესტრის მიერ დარეგისტრირებული იქნა ნ--ა ქ-----ის მფლობელობაში არსებული უძრავი ნივთი. ამასთან, საყურადღებოა, რომ არცერთი მხარე სადავოდ არ ხდის დღეის მდგომარეობით იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ ნ----- დღემდე ფლობს თავის ავტოფარეხს და გ-----ი ფლობს და ირ-----ის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებულ ავტოფარეხს.

3.4. (ი-----ი ბ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროს მოქმედი რედაქციით) „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის

სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომ – სააგენტო) უფლება-მოვალეობებს.

აღნიშნული კანონის მეორე მუხლის „თ“ პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია – ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით;

ზემოაღნიშნული მუხლის „კ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. „ლ“ პუნქტის თანახმად კი, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია – რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

ამავე კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ხოლო, მეორე პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

დადგენილია, რომ 2013 წლის 19 ივნისს ირ-----მა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში მოითხოვა ქ. თბილისი, ჭ-----ის გამზირი N----- ავტოფარეხზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. განცხადებას თან ახლდა დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, მომსახურების გადახდის დამადასტურებელი საბუთი, ცნობა-დანასიათება ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროდან, აზომვითი ნახაზი, საკადასტრო გეგმა და ბინათამხანაგობის „ჭ-----ის 28 „ვ---ს“ N- კრების ოქმი. სასამართლომ მიიჩნია, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის განკუთვნილი დოკუმენტები შეიცავდა გარკვეული ტიპის ხარვეზს, ნაკლოვანებას, რაც ადმინისტრაციული ორგანოსათვის ქმნიდა ობიექტური ეჭვის საფუძველს, კანონიერი გადაწყვეტილების მიღების მიზნით, გამოკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიეღო შესაბამისი გადაწყვეტილება. მით უფრო, როდესაც ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობის მომწესრიგებელი კანონი და კანონქვემდებარე აქტი აღნიშნულის სრულ შესაძლებლობას იძლეოდა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებული იყო განმცხადებლისათვის, მითითებული ნორმების საფუძველზე, მოეთხოვა დამატებითი დოკუმენტაციის წარდგენა. აღნიშნულს ასევე ითვალისწინებს, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტი, რომლითაც განსაზღვრულია, რომ საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში დასარეგისტრირებლად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრმა უნდა წარმოადგინოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების მიერ შედგენილი ოქმი და ნახაზი, რომლის მეშვეობითაც შესაძლებელია სამეურნეო სათავსის ადგილმდებარეობის დადგენა. იმ პირობებში როდესაც, წარმოდგენილი ამხანაგობის კრების ოქმით საეჭვო გარემოებას წარმოადგენდა განმცხადებლის ამხანაგობისადმი კუთვნილებისა და უძრავი ქონების ადგილმდებარეობის საკითხი, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო ეხელმძღვანელა უფლებამოსილების კანონის საფუძველზე განხორციელების პრინციპით და უცილოდ დაედგინა უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობა.

4.5. სასამართლომ აღნიშნა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მითითებული სკანონმდებლო ნორმის დანაწესის არ შეიძლება გაგებული იქნეს იმდაგავრად, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მთლიანად ეხსნება პასუხისმგებლობა იმასთან მიმართებაში, რომ მას არ აქვს ვალდებულება შეასრულოს მთელი რიგი საკანონმდებლო დანაწესები. სასამართლომ აქვე მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლზე, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს

უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განხორციელოს რაიმე ქმედება.

ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე ნორმის მე-2 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. საქმის გარემოებების სრულ და ყოველმხრივ გამოკვლევას ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილიც, რომლის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. ამავე კოდექსის 97-ე მუხლი ადგენს მტკიცებულებათა გამოკვლევის წესს ადმინისტრაციულ წარმოებაში. მითითებული მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: ა) გამოითხოვოს დოკუმენტები; ბ) შეაგროვოს ცნობები; გ) მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს; დ) დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი; ე) დანიშნოს ექსპერტიზა; ვ) გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები; ზ) მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახური ისევე, როგორც ნებისმიერი სხვა ადმინისტრაციული ორგანო, ვალდებული იყო ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოეკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება ირ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე, მიეღო გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, რაც, ზემოაღნიშნული მსჯელობის გათვალისწინებით, განსახილველ შემთხვევაში არ განხორციელებულა.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული ორგანომ ადმინისტრაციული წარმოების დროს არ დაიცვა კანონით გათვალისწინებული ვალდებულებები და საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და შეჯერების შედეგად არ მიიღო კანონშესაბამისი გადაწყვეტილება, რაც თავის მხრივ სასამართლოს კონტროლის პირობებში ქმნის სადავო - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 15 ივლისის N-----06 გადაწყვეტილების ბათილობის წინაპირობას.

4.6. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით, რომლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამასთან, კანონმდებელი მითითებული მუხლის მეორე ნაწილში აზუსტებს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევით, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

მითითებულ გარემოებათა გათვალისწინებით, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 15 ივლისის N-----06 გადაწყვეტილება ირ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე, ეწინააღმდეგება კანონის მოთხოვნებს, რაც მისი ბათილად ცნობისა და სარჩელის ამ ნაწილში დაკმაყოფილების სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს.

4.7. რაც შეეხება სარჩელის მოთხოვნას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 11 მარტის N-----09, 2014 წლის 27 ივნისის N-----03 და 2015 წლის 24 ივლისის N-----03 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის თაობაზე, სასამართლომ მიუთითა, რომ აღნიშნულ ნაწილში სარჩელი უსაფუძვლოა, რადგან მესამე პირები წარმოადგენენ კეთილსინდისიერ შემძენებს, მათ სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციების საფუძველს წარმოადგენდა უფლების დამდგენი დოკუმენტი - ნასყიდობის ხელშეკრულებები, რომლებიც კანონით დადგენილი წესით არ გაუქმებულა და ინარჩუნებენ იურიდიულ ძალას. შესაბამისად, არ არსებობს მათ საფუძველზე განხორციელებული სადავო რეგისტრაციების შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის საფუძველი. ამასთან, უძრავ ნივთზე,

მდებარე: ქ. თბილისი, ჭ-----ის გამზირი N----- ავტოფარეხზე, სხვა პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ფაქტი, თავის მხრივ გამორიცხავს, ნ--ა ქ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციას. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 30 სექტემბრის N-----03 გადაწყვეტილებასა და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 03 ნოემბრის N----- გადაწყვეტილებაში მითითება საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტზე, ასევე კანონიერია, სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უფლების საგანზე სხვა პირის უფლების რეგისტრაცია გამორიცხავს წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, რაც უდავოდ რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველზე წარმოადგენდა. ამდენად, არ არსებობს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 30 სექტემბრის N-----03, 2015 წლის 03 ნოემბრის N----- გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობისა და N----- სარეგისტრაციო განაცხადით მოთხოვნილ უძრავ ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დავალდებულების საფუძველი. შესაბამისად, ამ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილებაზე ნ-----ს უნდა ეთქვას უარი.

5. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

5.1. აპელანტი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო მიუთითებს, რომ სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებისას სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა შეფასებული საქმეში წარდგენილი მტკიცებულებები და არასწორად იქნა გამოყენებული ურთიერთობის მარეგულირებელი სამართლებრივი ნორმები.

5.2. აპელანტი ნ----- მიიჩნევს, რომ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს სრულად.

6. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და ახალი გადაწყვეტილების მიღების დასაბუთება:

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

საქართველოს სსკ-ის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო, ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილით სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სსკ-ის 393-ე და 394-ე მუხლების

მოთხოვნებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 389-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს საქმის გარემოებებთან დაკავშირებით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითებას, შესაძლო ცვლილებების ან დამატებების გათვალისწინებით.

სასამართლო გაეცნო წარმოდგენილ სააპელაციო საჩივრებს, შეისწავლა საქმის მასალები, შეამოწმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა და მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 13 ივნისის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება.

6.1.ფაქტობრივი დასაბუთება:

დადგენილია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 15 ივლისის N-----06 გადაწყვეტილებით ირ-----ის განცხადება დაკმაყოფილდა და რეგისტრირებული იქნა საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე, მდებარე - ქ. თბილისი, ჭ-----ის გამზირი N--, N--- ავტოფარეხი.

დადგენილია, რომ 2014 წლის 28 თებერვლის უძრავი ქონების გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულების (კორექტირებული) თანახმად, ლ-----მა ირ-----ისაგან იყიდა უძრავი ქონება, მდებარე - ქ. თბილისი, ჭ-----ის გამზირი N--, ავტოფარეხი, შენობა N-, ფართი - 29.11 კვ.მ. უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი - 0-----0. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 11 მარტის N-----09 გადაწყვეტილებით ლ-----ის განცხადება დაკმაყოფილდა და უძრავ ნივთზე, მდებარე - ქ. თბილისი, ი. ჭ-----ის გამზირი N--, ავტოფარეხი N--- (29.11კვ.მ) დარეგისტრირდა საკუთრების უფლება. რეგისტრაციის საფუძველს წამოადგენდა ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით, დამოწმებული 08.02.214წ.

დადგენილია ისიც, რომ 2014 წლის 23 ივნისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, გი-----ხმა ლ-----ისგან შეიძინა უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. თბილისი, ი. ჭ-----ის გამზ. N--, ავტოფარეხი, შენობა N-, 29.1 კვ.მ. საკადასტრო კოდი - 0-----0. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 27 ივნისის N-----03 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა გი-----ის განცხადება საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე და საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. თბილისი, ი. ჭ-----ის

გამზირი N--, ავტოფარეხი, შენობა N-, 29.1 კვ.მ. საკადასტრო კოდი - 0-----
----0.

დადგენილია, რომ 2015 წლის 22 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გ-----მა გი-----ხისგან შეიძინა უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. თბილისი, ი. ჭ-----ის გამზირი N--, ავტოფარეხი, შენობა N-, 29.1 კვ.მ. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 24 ივლისის N-----03 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა გ-----ის 2015 წლის 22 ივლისის განცხადება და გარიგების საფუძველზე, საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. თბილისი, ი. ჭ-----ის გამზირი N--, ავტოფარეხი, შენობა N-, 29.1 კვ.მ. საკადასტრო კოდი - 0-----0.

2015 წლის 24 სექტემბერს ნ-----მ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე - ქ. თბილისი, ჭ-----ის გამზირი N--, N--- ავტოფარეხზე. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 30 სექტემბრის N-----03 გადაწყვეტილებით, განმცხადებელს ნ-----ს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე იმ მოტივით, რომ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების საგანზე - ქ. თბილისი, ჭ-----ის გამზირი N----- ავტოფარეხზე, ფართით 29.11 კვ.მ. რეგისტრირებულია გ-----ის საკუთრების უფლება.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 03 ნოემბრის N----- გადაწყვეტილებით, ნ-----ს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-13 მუხლის პირველი პუნქტისა და 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტზე მითითებით.

6.2. სამართლებრივი დასაბუთება:

6.2.1. სააპელაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა-კანონიერების შემოწმებისა და საქმის სასამართლო განხილვის შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სააპელაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ შემდეგ გარემოებათა გამო:

პალატა აღნიშნავს, რომ მოცემული სარჩელის დავის საგანს წარმოადგენს ზემოთ მითითებული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა. შესაბამისად, სასამართლოს მსჯელობის საგანი უნდა გახდეს აღნიშნული აქტების კანონიერების შემოწმება.

6.2.2. პალატა მიუთითებს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილებების შეტანის, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

ამავე კანონის 8.1-ე მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

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

6.2.3. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

პალატა განმარტავს, რომ საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა იმ ძირითადი ელემენტების გარეშე, რაც

საკუთრების უფლებას განასხვავებს სხვა სამოქალაქო სამართლებრივი ინსტიტუტებისაგან. ფიქციაა არა ის ქონება, რომელსაც პირი რეგისტრაციის საფუძველზე ფლობს, არამედ ფიქციაა თავად რეგისტრირებული მონაცემების უტყუარობა, შესაბამისად, დაუშვებელია რეგისტრირებული მონაცემები და ნამდვილი მდგომარეობა არ შეესაბამებოდეს ერთმანეთს.

პალატა აქვე მიუთითებს, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 21 ნოემბრის გადაწყვეტილებაზე (საქმეზე №ბს-593-588(კ-ს), სადაც განმარტებულია, რომ სასამართლო გამორიცხავს რეგისტრირებულ მონაცემებს შორის კონკურენციის არსებობის შესაძლებლობას და მიიჩნევს, რომ საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში.

განსახილველ შემთხვევაში, პალატა მიუთითებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნაზე. კერძოდ, სასამართლომ მოსარჩელისა და მოწმეთა ახსნა-განმარტებით დადგენილად მიიჩნია, რომ ნ--ა ქ-----ის ავტოფარეხის მშენებლობის დროს ირ-----ის მფლობელობაში არსებული ავტოფარეხი უკვე არსებობდა. ამასთან, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე დგინდება, რომ ნ--ა ქ-----ის მფლობელობაში არსებული ავტოფარეხი (23.10 კვ.მ. ფართის) მდებარეობს ირ-----ის ავტოფარეხის გვერდით (29.11 კვ.მ ფართის), თუმცა ირ-----ის სახელობე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელებისას საჯარო რეესტრის მიერ დარეგისტრირებული იქნა ნ--ა ქ-----ის მფლობელობაში არსებული უძრავი ნივთი.

საქმეში ასევე წარმოდგენილია ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 15 აპრილის N5----- დასკვნა, რომლითაც დგინდება, რომ თ----- ქ-----ის ფაქტიურ სარგებლობაში არსებული ავტოფარეხი მდებარეობით შეესაბამება N0----- საკ. კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულ N- შენობა-ნაგებობას, რომლის მესაკუთრეს საჯარო რეესტრის მონაცემების თანახმად, წარმოადგენს გ-----ი. ამასთან, ის გარემოება, რომ მოსარჩელის მფლობელობაში არსებული ავტოფარეხის ფართი შეადგენს 23.10 კვ.მეტრს, ხოლო ირ-----ის მიერ საკუთრებაში აღრიცხული და დღეის მდგომარეობით გ-----ის საკუთრებაში (მფლობელობაში) არსებული ავტოფარეხის ფართი შეადგენს - 29.11 კვ.მ, დასტურდება შესაბამისი ამხანაგობა „ჭავ-----“ 2015 წლის 23 სექტემბრის N- კრების ოქმით და ამავე ამხანაგობის 2013 წლის 10 ივნისის N- კრების ოქმით.

მოცემულ პირობებში, პალატა მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს ყურადღებას ამახვილებს იმ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ ნ----- დღემდე ფლობს თავის ავტოფარეხს, ხოლო გ-----ი ფლობს ირ-----

-----ის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებულ ავტოფარეს.

პალატა დამატებით განმარტავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელნი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის მე-10 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, ამონაწერი უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან მზადდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის რეესტრების მონაცემთა ერთიანი ბანკის საფუძველზე და ასახავს მისი მომზადების მომენტისათვის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის და საკუთრების უფლებათა მიტოვების შესახებ ძალაში მყოფ მონაცემებს.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

პალატა აქვე მიუთითებს, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 28-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს შეუძლია ოქმი გაასაჩივროს სასამართლოში.

განსახილველ შემთხვევაში, პალატა აღნიშნავს, რომ ცალსახად არ იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს ირ-----ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძვლის - 2013 წლის 10 ივნისის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ჭ-----ის 2-----ს“ N- კრების ოქმის ხარვეზიანობის თაობაზე. პალატა მიუთითებს, რომ აღნიშნულის, როგორც უფლებადამდგენი დოკუმენტის სისწორე არ შეიძლება გამხდარიყო ადმინისტრაციული სასამართლოს შეფასების საგანი. აღნიშნული ოქმი კანონით დადგენილი წესით სადავოდ გამხდარი არ არის, შესაბამისად, საქმეში წარმოდგენილი არ არის მისი გაუქმების დამადასტურებელი მტკიცებულება, მოცემულ პირობებში, კი ცალსახად არ არსებობს გასაჩივრებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013

წლის 15 ივლისის №8-----06 გადაწყვეტილების საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული ბათილად ცნობის საფუძველი.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6¹ ნაწილის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით დააზუსტოს, შეცვალოს, ძალადაკარგულად გამოაცხადოს ან ბათილად ცნოს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული მცდარი ან ურთიერთშეუსაბამო მონაცემები და უზრუნველყოს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა.

მოცემულ პირობებში, სადავო ფართზე მოგვიანებით განხორციელებულ

რეგისტრაციებთან დაკავშირებით, პალატა განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს უფლების, როგორც მის შემძენზე რეგისტრაციის სისწორეს, ასევე ამ უფლების ადრინდელ მფლობელზე რეგისტრაციის სისწორეს.

პალატა ვერ გაიზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას და განმარტავს, რომ ამ შემთხვევაში, მოსარჩელის ინტერესს წარმოადგენს მისი საკუთრების უფლების რეალიზაცია საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით. შესაბამისად, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებისა და სამართლებრივი ნორმების ურთიერთშეჯერების შედეგად საკითხის გადაწყვეტისათვის არსებითია საჯარო რეესტრის უმთავრესი დანიშნულება - სწორად ასახოს რეგისტრაციას დაქვემდებარებული ყოველგვარი უფლება, მათ შორის საკუთრების უფლება და მათი მდგომარეობა. ამ მიზნით, პალატა მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების გზით უნდა აღმოფხვრას ის ტექნიკური უზუსტობა, რაც წარმოიშვა მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში და დაინტერესებული პირების მიერ წარდგენილი მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების შედეგად უნდა მიიღოს გადაწყვეტილება ფაქტიურად არსებული ორი დამოუკიდებელი უფლების ობიექტის შესახებ. პალატა განმარტავს, რომ მოცემული დავის ფარგლებში მიღებული გადაწყვეტილებით არ შეიძლება სადავო გახდეს ირ-----ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი.

პალატა დამატებით მიუთითებს, რომ იმ პირობებში, როდესაც სადავოდ გამხდარი არ არის ნასყიდობის ხელშეკრულებები, უდავოა, რომ გ-----ი წარმოადგენს სადავო ფართის კეთილსინდისიერ შემძენს, თუმცა აღნიშნული არ გამორიცხავს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ვალდებულებას - რეგისტრირებული მონაცემები და ნამდვილი მდგომარეობა შეუსაბამოს ერთმანეთს. რეგისტრაციას პრეიუდიციული მნიშვნელობა აქვს, ის არის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების რეალიზაციის პირობა, რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას, სახელმწიფო რეგისტრაცია მოწოდებულია მთლიანობაში სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა განამტკიცოს, ის არის ტიტულის, პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა.

ამდენად, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებისა და არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ - საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები უნდა გამოსცეს ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების შედეგად, საქმის გარემოებათა

გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ. ხოლო იმისათვის, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, რათა თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს წინააღმდეგობრივი ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა. სააპელაციო სასამართლო აქვე აღნიშნავს, რომ საკითხის ხელახალი განხილვისას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება.

7. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

7.1. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 13 ივნისის გადაწყვეტილება და ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ნ--ა ქ-----ის სააპელაციო საჩივრები. ნ--ა ქ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 15 ივლისის N-----06 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის თაობაზე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 11 მარტის N-----09 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის თაობაზე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 27 ივნისის N-----03 გადაწყვეტილება, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 24 ივლისის N-----03 გადაწყვეტილება, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 30 სექტემბრის N-----03 გადაწყვეტილება და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის, გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. ამასთან, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 3 ნოემბრის N----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე.

8. სასამართლო ხარჯები:

8.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 10.2-ე მუხლის შესაბამისად პალატა განმარტავს, რომ თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ნ--ა ქ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 100 (ასი) ლარისა და სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი 150 (ასორმოცდაათი) ლარის ანაზღაურების ვალდებულება.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12, 34-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე, 386-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ნ--ა ქ-----ის სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 13 ივნისის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება.
3. ნ--ა ქ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
4. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 15 ივლისის N-----06 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის თაობაზე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 11 მარტის N-----09 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის თაობაზე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 27 ივნისის N-----03 გადაწყვეტილება, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 24 ივლისის N-----03 გადაწყვეტილება, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 30 სექტემბრის N-----03 გადაწყვეტილება და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის

ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის, გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 3 ნოემბრის N----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე.

5. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ნ--ა ქ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 100 ლარისა და სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის (150 ლარის) ანაზღაურების ვალდებულება.

6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, (მდებარე - ქ. თბილისი, ძმ. ზუბალაშვილების ქ. N-2) დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის მხარისათვის გადაცემის მომენტიდან ოცდაერთი დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (მდებარე თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. N7ა).

მოსამართლე

ლევან მურუსიძე