



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

23 თებერვალი, 2018 წელი
თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ
შემდეგი შემადგენლობით:**

მოსამართლე - მერაბ ლომიძე

სხდომის მდივანი - გიორგი სანიკიძე, ხვთისო აზარაშვილი

**აპელანტი (მოსარჩელე) - შპს „ე-----“
წარმომადგენელი - პ-----ა**

აპელანტი (მოსარჩელე) - ბ-----ე

**მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
წარმომადგენელი - შ-----ი**

მესამე პირი - შპს „ო-----ი“

**მესამე პირი - შპს „ვ-----“
წარმომადგენელი - ლ-----**

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალეზა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 07 ნოემბრის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 07 ნოემბრის გადაწყვეტილებით შპს „ე-----ის“ და ბ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1. საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 1--- წლის 2 ივლისის გაცემული თბილისის მერიის მუნიციპალური საწარმოს ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს მიერ ბ-----ის სახელზე გაცემული ცნობა-დახასიათების თანახმად, ქ. თბილისში, ლ-----ის ქუჩა N----- მდებარე 4-----.მ. არასაცხოვრებელი ფართი და 6-----.მ. ფართი სარდაფი აღრიცხული იყო ბ-----ის სახელზე.

2.2. 1--- წლის 2 ივლისის არასაცხოვრებელი სახლის (სახლის ნაწილის) ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებით დგინდება, რომ ბ-----ემ გაყიდა, ხოლო სს „ს-----“ იყიდა ქ. თბილისში, ლ-----ის ქუჩა №----- მდებარე არასაცხოვრებელი ფართი 3-----.მ. და სარდაფი 6-----.მ. 1--- წლის 20 ოქტომბერს გაცემული ბინის/არასაცხოვრებელი ფართის სააღრიცხვო ბარათით (განაცხადის რეგისტრაციის №1-----) დგინდება, რომ მითითებული ხელშეკრულების საფუძველზე, თბილისში, ლ-----ის ქუჩა №----- მდებარე 3-----.მ. არასაცხოვრებელ ფართზე და 6-----.მ. ფართის სარდაფზე აღრიცხული იყო სს „ს-----ს“ საკუთრების უფლება. იმავე მონაცემებით 1--- წლის 20 ოქტომბერს გაცემულია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

2.3. 1--- წლის 10 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ბ-----ემ გაყიდა, ხოლო გ-----მა იყიდა ქ. თბილისში, ლ-----ის ქუჩა №----- მდებარე 1-----.მ. არასაცხოვრებელი ფართიდან 6-----.მ. ფართი. 2--- წლის 4 იანვარს გაცემული ბინის/არასაცხოვრებელი ფართის სააღრიცხვო ბარათით (განაცხადის რეგისტრაციის №3-----) დგინდება, რომ მითითებული ხელშეკრულების საფუძველზე, თბილისში, ლ-----ის ქუჩა №----- მდებარე 1-----.მ. არასაცხოვრებელი ფართიდან 6-----.მ. ფართზე აღრიცხული იყო გ-----ის საკუთრების უფლება, ხოლო 5-----.მ. ფართზე ბ-----ის საკუთრების უფლება. იმავე მონაცემებით 2--- წლის 4 იანვარს გაცემულია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

2.4. 2--- წლის 4 ივლისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებით დასტურდება, რომ გ-----მა გაყიდა, ხოლო შპს „რ-----მა“ იყიდა ქ. თბილისში, ლ-----ის ქუჩა №----- მდებარე 1-----.მ. არასაცხოვრებელი ფართიდან 6-----.მ. ფართი. საქმეზე წარმოდგენილი 2007 წლის პირველი ივნისის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით დგინდება, რომ ზემოაღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე, თბილისში, ლ-----ის ქუჩა №----- მდებარე 1-----.მ. არასაცხოვრებელ

ფართზე რეგისტრირებული იყო შპს „რ-----ის“ (6-----.მ.) და ბ-----ის (5-----.მ.) საერთო საკუთრების უფლება (უძრავი ქონებს საკადასტრო კოდი: 0-----). დადგენილია ასევე, რომ შერწყმის შედეგად შპს „ვ-----“ წარმოადგენს შპს „რ-----ის“ უფლებამონაცვლეს.

2.5. 2009 წლის 15 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ქ. თბილისში, ლ-----ის ქუჩა N----- მდებარე 1-----.მ. ფართის უძრავ ნივთზე, 2009 წლის 21 ივლისის გადაწყვეტილებით რეგისტრირებული იყო შპს „ვ-----ს“ (6-----.მ.) და მ-----ის (5-----.მ.) თანასაკუთრების უფლება. 2010 წლის პირველი აპრილის უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულებით საფუძველზე (რომლითაც დგინდება, რომ მ-----ემ ბ-----ეს აჩუქა 2009 წლის 15 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულებით ამავე პირისაგან შეძენილი 5-----.მ. არასაცხოვრებელი ფართი), მითითებულ უძრავ ქონებაზე კვლავ დარეგისტრირდა შპს „ვ-----ს“ (6-----.მ.) და ბ-----ის (5-----.მ.) თანასაკუთრების უფლება. 2--- წლის 11 აპრილს გაცემული საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით დგინდება, რომ თბილისში, ლ-----ის ქუჩა N----- მდებარე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი: 0-----, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო, მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობი: 6-----.მ., ფართი: 1-----.მ.) რეგისტრირებული იყო შპს „ვ-----ს“ (6-----.მ.) და ბ-----ის (5-----.მ.) თანასაკუთრების უფლება (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები: 2--- წლის 4 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულება, 2--- წლის 28 თებერვალს დამოწმებული ნასყიდობის გაუქმების ხელშეკრულება, 2010 წლის პირველი აპრილის უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულება).

2.6. 2013 წლის 28 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ბ-----ემ გაყიდა, ხოლო შპს „ე-----მა“ იყიდა ქ. თბილისში, ლ-----ის ქუჩა №----- მდებარე 5-----.მ. არასაცხოვრებელი ფართი. აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე, დღეის მდგომარეობით, ქ. თბილისში, ლ-----ის ქუჩა №----- მდებარე 1-----.მ. ფართის თანამესაკუთრებად რეგისტრირებულნი არიან შპს „ვ-----“ და შპს „ე-----ი“ (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 0-----).

2.7. საქმეზე წარმოდგენილი 2015 წლის 22 იანვრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებით და ხელშეკრულების დანართით დგინდება, რომ სს „ს-----ა“ გაყიდა, ხოლო შპს „ო-----იმ“ იყიდა თბილისში, ლ-----ის ქუჩა №----- მდებარე არასაცხოვრებელი ფართი 3-----.მ. და სარდაფი 6-----.მ. დღეის მდგომარეობით, აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე, თბილისში, ლ-----ის ქუჩა N-----, პირველ სართულზე მდებარე 3-----.მ. და ამავე მისამართზე მდებარე 6-----.მ. სარდაფზე რეგისტრირებულია შპს „ო-----ის“ საკუთრების უფლება (საკადასტრო კოდები: 0----- და 0-----).

2.8. 2015 წლის 9 ივნისს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა ბ-----ემ. განმცხადებელმა მიუთითა, რომ მისი კუთვნილი 4-----.მ.

კომერციული ფართიდან (რომელიც მდებარეობს თბილისში, კ-----ს ქ. №-----, პირველ სართულზე) 3-----მ. და 6-----მ. სარდაფი მიჰყიდა სს „ს-----ს“, ხოლო დარჩენილი 1-----მ. ფართიდან 6-----მ. გასხვისებულ იქნა გ-----ზე. დღეის მდგომარეობით, ბ-----ის ნაცვლად, უძრავი ქონების მესაკუთრედ რეგისტრირებულია შპს „ე-----ი“, გ-----ის ნაცვლად შპს „ვ-----“, ხოლო სს „ს-----ს“ ნაცვლად შპს „ო-----ი“. ბ-----ე არ ეთანხმება შპს „ე-----ის“ და შპს „ვ-----ს“ თანამესაკუთრეებად რეგისტრაციას შენობა №----- ხოლო შპს „ო-----ის“ რეგისტრაციას ცალკე მესაკუთრედ შენობა №-----. შესაბამისად, მის მიერ მოთხოვნილ იქნა შპს „ე-----ის“, შპს „ვ-----ს“ და შპს „ო-----ის“ თანამესაკუთრეებად რეგისტრაცია შენობა №-----.

2.9. წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტმა 2015 წლის 13 ივნისს მიიღო №8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ. გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ №1----- განცხადებით მოთხოვნილი იყო ქ. თბილისში, კ-----ს ქ. №----- მდებარე უძრავი ნივთების გაერთიანება (საკადასტრო კოდები: 0-----, 0----- და 0-----). სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში დადგენილ იქნა, რომ გასაერთიანებელი ფართების მესაკუთრეებს წარმოადგენენ შპს „ო-----ი“, შპს „ვ-----“ და შპს „ე-----“. ადმინისტრაციული ორგანოს მითითებით, წარდგენილი არ იყო ბ-----ის წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტი და სარეგისტრაციო მომსახურებისთვის დაწესებული საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი. იმავე გადაწყვეტილების თანახმად, სარეგისტრაციო განაცხადზე არ იყო თანდართული აზომვითი ნახაზი, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ აღნიშნული ფართობები წარმოადგენენ ერთ სისტემაში გაერთიანებულ უფლების ობიექტს. საქმის ფაქტობრივი გარემოებებისა და კანონმდებლობის მოთხოვნათა ურთიერთშეჯერების შედეგად, დაინტერესებულ პირს დაევალა: 1) მომსახურებისთვის დაწესებული საფასურის 50 (ორმოცდაათი) ლარის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა; 2) წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა შესაბამისი უფლებამოსილების დადასტურებით; 3) გასაერთიანებელი ფართობების შიდა აზომვითი ნახაზი, რომელზეც მითითებული იქნებოდა გასაერთიანებელი ფართების მდებარეობა და საკადასტრო კოდები; 4) გასაერთიანებელი ფართების მესაკუთრეთა ურთიერთშეთანხმება უძრავი ნივთების გაერთიანებასთან დაკავშირებით.

2.10. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისათვის კანონით გათვალისწინებული ვადის გასვლის შემდეგ, 2015 წლის 14 ივლისს, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში შეჩერების საფუძველად არსებული ხარვეზის აღმოუფხვრელობის მოტივით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო №8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

2.11. 2015 წლის 16 ივლისს და 2015 წლის 18 აგვისტოს ბ-----ემ და შპს „ე-----ის“ დირექტორმა ადმინისტრაციული საჩივრებით მიმართეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს. საჩივრებით მოთხოვნილ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2015 წლის 13 ივნისის №8----- გადაწყვეტილების, ასევე სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2015 წლის 14 ივლისის №8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაცია. აღნიშნული ადმინისტრაციული საჩივრების განხილვასთან დაკავშირებით მიმდინარე წარმოების ფარგლებში, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2015 წლის 3 სექტემბრის N2----- წერილით სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატიდან გამოითხოვა ინფორმაცია საჯარო რეესტრში დაცული არასაცხოვრებელი სახლის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებისა (დამოწმებული 1--- წლის 2 ივლისს, ნოტარიუს ნ-----ს მიერ, რეესტრით N-----) და არქივში დაცული დოკუმენტაციის შესაბამისობის შესახებ, ვინაიდან აღნიშნული საანოტარო აქტის იდენტიფიცირება ვერ ხდებოდა საანოტარო მოქმედებათა ელექტრონულ რეესტრში. ამავე წერილით მოთხოვნილ იქნა მითითებულ დოკუმენტზე თანდართული სრული დოკუმენტაცია. აღნიშნული წერილის პასუხად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის №1----- მიმართვა, თანდართული ნასყიდობის ხელშეკრულებით (რეესტრში რეგისტრაციის №-----) და მასზე თანდართული დოკუმენტების ფოტოასლებით იმ სახით, რა სახითაც იგი ინახებოდა ნოტარიუსთა პალატის არქივში. აღნიშნულ ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე თანდართული იყო ქ. თბილისის მერიის მუნიციპალური საწარმო „ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს“ მიერ 1--- წლის 02 ივლისს გაცემული ცნობა-დახასიათება №-----, რომელშიც მითითებული იყო, რომ ქ. თბილისში, ლ-----ის ქუჩაზე, სახლმფლობელობა №--რეგისტრირებული იყო ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს მასალებში პირადი საკუთრების უფლებით მოქალაქეებზე: ბ----- (წილობრივი მონაწილეობა: არასაცხოვრებელი ფართი 4-----მ., სარდაფი 6-----მ.).

2.12. მითითებული წარმოების ფარგლებში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის მიზნით, მიზანშეწონილად იქნა მიჩნეული ჩატარებულიყო ქალაქ თბილისში, კ. ლ-----ის ქ. №-----, I სართულზე (საკადასტრო კოდი: 0-----), ქალაქ თბილისში, კ. ლ-----ის ქ. №-----, I სართულზე (საკადასტრო კოდი: 0-----), ქალაქ თბილისში, კ-----ს ქ. №----- (საკადასტრო კოდი: 0-----) მდებარე უძრავი ნივთების ადგილზე დათვალიერება. უძრავი ნივთების ადგილზე დათვალიერება ჩატარდა 2015 წლის 21 სექტემბერს, 15:00 სთ-ზე. ადგილზე დათვალიერებაში მონაწილეობის მისაღებად მიწვეულები იყვნენ ბ-----ე, შპს „ო-----ის“ დირექტორი, შპს „ვ-----ს“ გენერალური დირექტორი შპს „ე-----ის“ დირექტორი, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გეოდეზიისა და კარტოგრაფიის, სივრცითი ინფორმაციისა და კადასტრის უზრუნველყოფის დეპარტამენტის წარმომადგენელი. ადგილზე გამოცხადებულები იყვნენ ბ-----ე, შპს „ვ-----ს“ გენერალური დირექტორის წარმომადგენელი, შპს „ე-----ის“ დირექტორი, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გეოდეზიისა

და კარტოგრაფიის, სივრცითი ინფორმაციისა და კადასტრის უზრუნველყოფის დეპარტამენტის წარმომადგენლები. ადგილზე დათვალიერებისას ადმინისტრაციული საჩივრის ავტორმა ბ-----ემ მიუთითა, თუ სად მდებარეობდა შპს „ო-----ის“ კუთვნილი უძრავი ქონება. აღნიშნული შენობა იყო დაკეტილი, შპს „ო-----ის“ წარმომადგენელი არ მონაწილეობდა ადგილზე დათვალიერებაში, შესაბამისად, სააგენტომ ვერ დაათვალიერა შესაბამისი ფართობი. ბ-----ემ განაცხადა, რომ ამ შენობაში მდებარეობდა შპს „ე-----ის“ კუთვნილი 5-----მ. უძრავი ქონება. შპს „ვ-----ს“ გენერალური დირექტორის წარმომადგენელმა ასევე მიუთითა მათ კუთვნილ უძრავ ქონებაზე. სააგენტომ დაადგინა, რომ აღნიშნული უძრავი ქონება იყო იზოლირებული შენობა, დამოუკიდებელი შესასვლელით. ბ-----ემ ყურადღება გაამახვილა იმ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ შპს „ვ-----ს“ და შპს „ე-----ის“ კუთვნილი უძრავი ქონება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მითითებული იყო №2 შენობაში, რაც წარმოადგენდა უზუსტობას. ეს ფაქტობრივი გარემოება ასევე დაადასტურეს შპს „ვ-----ს“ და შპს „ე-----ის“ წარმომადგენლებმა და მოითხოვეს შესაბამისი შესწორების შეტანა რეგისტრირებულ მონაცემებში. ბ-----ემ განმარტა, რომ წლების განმავლობაში შპს „ე-----ის“ ვერ სარგებლობდა უძრავი ქონებით, ამიტომ მოთხოვნილ იქნა მის მიერ წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრების დაკმაყოფილება.

2.13. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 28 სექტემბრის N2----- გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ბ-----ის 2015 წლის 16 ივლისის №1----- ადმინისტრაციული საჩივარი, ასევე ბ-----ისა და შპს „ე-----ის“ დირექტორის 2015 წლის 18 აგვისტოს №1----- ადმინისტრაციული საჩივარი. იმავე გადაწყვეტილებით ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს დაევალა გადაწყვეტილების 3.1.9, 3.1.10 და 3.1.11. პუნქტებში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით პირობითი განცხადების მიღება (რეგისტრირებულ მონაცემებში უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე) და შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღება. სააგენტომ მიიჩნია, რომ რეგისტრირებულ მონაცემებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორების სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობდა, ვინაიდან სარეგისტრაციო დოკუმენტებში არსებული მონაცემები შეესაბამებოდა უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებს. ამასთან, სააგენტომ დაადგინა, რომ 0-----, 0----- და 0----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული უძრავი ქონებების გაერთიანების მიზნით დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი უნდა ყოფილიყო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №8----- (13.06.2015) გადაწყვეტილებით გათვალისწინებული დოკუმენტაცია. №8----- სარეგისტრაციო განცხადებას არ ერთვოდა მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად აუცილებელი სარეგისტრაციო დოკუმენტი/ინფორმაცია, რაც, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის თანახმად, წარმოადგენდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების სამართლებრივ საფუძველს. სააგენტოს მითითებით, ადმინისტრაციული საჩივრების

განხილვის ფარგლებში, გასაჩივრებული №8----- (13.06.2015) და №8----- (14.07.2015) გადაწყვეტილებების კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით შემოწმების შედეგად, მიჩნეულ იქნა, რომ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის მიერ შესრულებულ იქნა მისთვის, როგორც საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილების განმახორციელებელი მარეგისტრირებული ორგანოსთვის, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე და 53-ე მუხლებით დაკისრებული სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევის, შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების ვალდებულება, დაცულ იქნა მოქმედი კანონმდებლობის, კერძოდ, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მოთხოვნები. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის მიერ მიღებული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №8----- (13.06.2015) და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის №8----- (14.07.2015) შესახებ გადაწყვეტილებები კანონიერი იყო და მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობდა.

2.14. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 6 ოქტომბრის N8----- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამავე თარიღის პირობითი განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იყო თბილისში, კ-----ს ქუჩა N----- მდებარე უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში არსებული ტექნიკური ხარვეზის შესწორება. მითითებული გადაწყვეტილების საფუძველზე, 2015 წლის 6 ოქტომბერს გაცემულ იქნა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლითაც დგინდება, რომ თბილისში, ლ-----ის ქუჩა N----- მდებარე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი: 0-----, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო, მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობი: 6-----.მ., ფართი: 1-----.მ.) რეგისტრირებულია შპს „ვ-----ს“ (6-----.მ.) და შპს „ე-----ის“ (5-----.მ.) თანასაკუთრების უფლება (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები: 2--- წლის 4 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულება, 2013 წლის 28 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულება). აღნიშნული გადაწყვეტილების მიღებისა და შესაბამისი ამონაწერის გაცემის წინაპირობა გახდა სადავო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 28 სექტემბრის N2----- გადაწყვეტილების 3.1.9, 3.1.10 და 3.1.11 პუნქტებით დადგენილად მიჩნეული გარემოება. კერძოდ, დადგინდა, რომ შპს „ვ-----ს“ და შპს „ე-----ის“ კუთვნილი უძრავი ქონება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მითითებული იყო №2 შენობაში, რაც წარმოადგენდა უზუსტობას. რეალურად, უძრავი ქონებები მდებარეობდა ქალაქ თბილისში, კ. ლ-----ის ქ. №----- არსებულ შენობა №-----. შესაბამისად, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს დაევალა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების მიღება.

2.15. თბილისში, ლ-----ის ქუჩა N----- მდებარე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი: 0-

-----, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო, მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობი: 6-----მ., არასაცხოვრებელი ფართი: 3-----მ., პირველი სართული) რეგისტრირებული იყო სს „ს-----ს“ საკუთრების უფლება (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: 1---წლის 2 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულება). მითითებულ უძრავ ქონებაზე, 2015 წლის 22 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 26 იანვრის გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა შპს „ო-----ის“ საკუთრების უფლება.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.16. საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგები. საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ გასაჩივრებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 13 ივნისის N8----- გადაწყვეტილება, 2015 წლის 14 ივლისის N8----- გადაწყვეტილება და 2015 წლის 28 სექტემბრის N2----- გადაწყვეტილება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით გათვალისწინებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებია და მათი კანონშესაბამისობა უნდა შეამოწმოს სასამართლომ მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

2.17. საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მეორე 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 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. იმავე მუხლის „ი“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით. იმავე 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. მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე, ხოლო ამ კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. განსახილველ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველი გახდა ბ-----ის 2015 წლის 9 ივნისის განცხადება, რომელშიც განმცხადებელი მიუთითებდა, რომ მისი კუთვნილი 4----.მ. კომერციული ფართიდან (რომელიც მდებარეობს თბილისში, კ-----ს ქ. №--- ში, პირველ სართულზე) 3----.მ. და 6----.მ. სარდაფი მიჰყიდა სს „ს-----ს“, ხოლო დარჩენილი 1----.მ. ფართიდან 6-----.მ. გასხვისებულ იქნა გ-----ზე. დღეის მდგომარეობით, ბ-----ის ნაცვლად, უძრავი ქონების მესაკუთრედ რეგისტრირებულია შპს „ე-----ი“, გ-----ის ნაცვლად შპს „ვ-----“, ხოლო სს „ს-----ს“ ნაცვლად შპს „ო-----ი“. ბ-----ე არ ეთანხმებოდა შპს „ე-----ის“ და შპს „ვ-----ს“ თანამესაკუთრებად რეგისტრაციას შენობა №----- ხოლო შპს „ო-----ის“ რეგისტრაციას ცალკე მესაკუთრედ შენობა №-----. შესაბამისად, მის მიერ მოთხოვნილ იქნა შპს „ე-----ის“, შპს „ვ-----ს“ და შპს „ო-----ის“ თანამესაკუთრებად რეგისტრაცია შენობა №-----.

2.18. საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად, ან/და არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური. „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი,

მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ არის წარდგენილი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ფორმითა და წესით. იმავე კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის თანახმად კი, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი. მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ბ-----ის მიერ 2015 წლის 9 ივნისს წარდგენილ განცხადებასთან დაკავშირებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 13 ივნისის №8----- გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის საფუძველზე. დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ განცხადებით მოთხოვნილი იყო ქ. თბილისში, კ-----ს ქ. №----- მდებარე უძრავი ნივთების გაერთიანება (საკადასტრო კოდები: 0-----, 0----- და 0-----). სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში დადგენილ იქნა, რომ გასაერთიანებელი ფართების მესაკუთრეებს წარმოადგენენ შპს „ო-----“, შპს „ვ-----“ და შპს „ე-----“. ადმინისტრაციული ორგანოს მითითებით, წარდგენილი არ იყო ბ-----ის წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტი და სარეგისტრაციო მომსახურებისთვის დაწესებული საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი. იმავე გადაწყვეტილების თანახმად, სარეგისტრაციო განაცხადზე არ იყო თანდართული აზომვითი ნახაზი, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ აღნიშნული ფართობები წარმოადგენენ ერთ სისტემაში გაერთიანებულ უფლების ობიექტს. საქმის ფაქტობრივი გარემოებებისა და კანონმდებლობის მოთხოვნათა ურთიერთშეჯერების შედეგად, დაინტერესებულ პირს დაევალა: 1) მომსახურებისთვის დაწესებული საფასურის 50 (ორმოცდაათი) ლარის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა; 2) წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა შესაბამისი უფლებამოსილების დადასტურებით; 3) გასაერთიანებელი ფართობების შიდა აზომვითი ნახაზი, რომელზეც მითითებული იქნებოდა გასაერთიანებელი ფართების მდებარეობა და საკადასტრო კოდები; 4) გასაერთიანებელი ფართების მესაკუთრეთა ურთიერთშეთანხმება უძრავი ნივთების გაერთიანებასთან დაკავშირებით. საქმის მასალებით დგინდება, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისათვის კანონით გათვალისწინებულ ვადაში დაინტერესებულ პირს არ წარუდგენია მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილებისათვის აუცილებელი დოკუმენტაცია (ინფორმაცია), რის გამოც, სააგენტომ 2015 წლის 14 ივლისს მიიღო №8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ. ამასთან, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 28 სექტემბრის №2----- გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ბ-----ის 2015 წლის 16 ივლისის №1----- ადმინისტრაციული საჩივარი, ასევე ბ-----ისა და შპს „ე-----ის“ დირექტორის 2015 წლის 18 აგვისტოს №1----- ადმინისტრაციული საჩივარი, რომლებითაც მოთხოვნილი იყო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა. საქალაქო სასამართლომ ასევე მიუთითა „საჯარო რეესტრის

შესახებ“ საქართველოს კანონის 28-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო ვალდებულია აღმოჩენისთანავე შეასწოროს თავის მიერ დაშვებული ტექნიკური ხარვეზი, რომელიც გამოწვეულია დოკუმენტაციიდან მონაცემების უზუსტო გადატანით და ტექნიკური ან გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომით. ტექნიკურ ხარვეზად ჩაითვლება ასევე ორთოგრაფიული, არითმეტიკული ან სხვა სახის ტექნიკური უზუსტობა. საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 6 ოქტომბრის N8----- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამავე თარიღის პირობითი განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იყო თბილისში, კ-----ს ქუჩა N----- მდებარე უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში არსებული ტექნიკური ხარვეზის შესწორება. მითითებული გადაწყვეტილების საფუძველზე, 2015 წლის 6 ოქტომბერს გაცემულ იქნა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლითაც დგინდება, რომ თბილისში, ლ-----ის ქუჩა N----- მდებარე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი: 0-----, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო, მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობი: 6-----მ., ფართი: 1-----მ.) რეგისტრირებულია შპს „ვ-----ს“ (6-----მ.) და ბ-----ის (5-----მ.) თანასაკუთრების უფლება (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები: 2---წლის 4 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულება, 2013 წლის 28 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულება). ამასთან, ტექნიკური ხარვეზის გასწორების შედეგად, შეიცვალა უძრავი ნივთის საკადასტრო კოდი - ნაცვლად კოდისა 0-----, მიენიჭა 0-----. ხარვეზის გასწორების საფუძველი გახდა დადგენილი გარემოება, რომ შპს „ვ-----ს“ და შპს „ე-----ის“ კუთვნილი უძრავი ქონება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მითითებული იყო №2 შენობაში, თუმცა, რეალურად, უძრავი ქონებები მდებარეობდა ქალაქ თბილისში, კ. ლ-----ის ქ. №----- არსებულ შენობა №-----.

2.19. საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრულია სასარჩელო ხანდაზმულობის საერთო ვადები. სასარჩელო ხანდაზმულობაში იგულისხმება დრო, რომლის განმავლობაშიც პირს, ვისი უფლებაც დარღვეულია, შეუძლია მოითხოვოს თავისი უფლებების იძულებითი განხორციელება ან დაცვა. ხანდაზმულობა არის დარღვეული უფლების იძულებითი დაცვის ვადა და იგი უშუალოდ უკავშირდება სარჩელის უფლებას. სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადის გასვლა გავლენას ახდენს მოთხოვნის ანუ სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძვლიანობაზე. მითითებული კოდექსის 128-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ხანდაზმულობის საერთო ვადა შეადგენს ათ წელს. 129-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი, სახელშეკრულებო მოთხოვნების ხანდაზმულობის ვადა შეადგენს სამ წელს, ხოლო უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნებისა - ექვს წელს. იმავე კოდექსის 130-ე მუხლის თანახმად, ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე

მუხლის მე-3 ნაწილში აღნიშნული ვადის გასვლის შემდეგ მოთხოვნა ხანდაზმულია, მიუხედავად იმისა, პირმა იცოდა თუ არა თავისი უფლების დარღვევის შესახებ. ხანდაზმულობის ათწლიანი ვადა ასრულებს სადავო სამართლებრივ ურთიერთობას და გამორიცხავს სადავო სამართალურთიერთობიდან გამომდინარე მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას, წინააღმდეგ შემთხვევაში მოთხოვნის დაკმაყოფილება გამოიწვევს სხვათა უფლების შელახვას. ამასთან, საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლიდან გამომდინარე, სასარჩელო მოთხოვნის ვადის დენა დაკავშირებულია სუბიექტურ ფაქტორთან, ანუ იმ მომენტთან, როცა დაზარალებულმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო თავისი უფლების დარღვევის შესახებ. იმისათვის, რომ დადგინდეს, გასულია თუ არა ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში ხანდაზმულობისათვის განსაზღვრული ვადა და შესაბამისად, დასრულდა თუ არა სადავო სამართლებრივი ურთიერთობა, უნდა დადგინდეს მოთხოვნის წარმოშობის მომენტი - როდის შეიტყო პირმა უფლების დარღვევის შესახებ ან როდის უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ. მოსარჩელის განმარტებით, თბილისში, კ-----ს ქუჩა N----- მდებარე უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული სამი თანამესაკუთრიდან ერთის - შპს „ო-----ის“ საკუთრებაში არსებულ ქონებას მინიჭებული აქვს დამოუკიდებელი საკადასტრო კოდი, ხოლო, დანარჩენი ორი მესაკუთრის - შპს „ვ-----ს“ და შპს „ე-----ის“ თანასაკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას მინიჭებული აქვს განსხვავებული კოდი, რაც არასწორია, ვინაიდან მითითებული ქონების ძველ მესაკუთრეს - სს „ს-----ს“ უძრავი ქონება რეგისტრირებული ჰქონდა გამიჯვნის პროცედურის გარეშე. ამრიგად, სამივე იურიდიული პირის თანასაკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას მინიჭებული უნდა ჰქონდეს მხოლოდ ერთი საკადასტრო კოდი. მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას ვერ იყენებს, ვინაიდან მისამართზე რეგისტრირებულ სხვა მესაკუთრებთან ერთად გააჩნია საზიარო ფართი. ამდენად, სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში მოსარჩელის მიზანს წარმოადგენს მითითებულ მისამართზე რეგისტრირებული ყველა მესაკუთრის ერთიან ფართში ყოფნის პირობებში მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება და მოხდეს მესაკუთრეთა რეალური ფართების გამიჯვნა. მოსარჩელეს მიაჩნია, რომ აღნიშნული პრობლემა წარმოიშვა 1--- წლის 2 ივლისის არასაცხოვრებელი სახლის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებიდან (რომლითაც ბ-----ემ გაყიდა, ხოლო სს „ს-----ა“ იყიდა თბილისში, ლ-----ის ქუჩა №----- მდებარე არასაცხოვრებელი ფართი 3-----.მ. და სარდაფი 6-----.მ.). მოსარჩელის მითითებით, საჯარო რეესტრმა აღნიშნული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტიდან გამომდინარე, არასწორედ გამოიტანა დასკვნა და სს „ს-----ს“ საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას შეცდომით მიანიჭა დამოუკიდებელი საკადასტრო კოდი, იმ პირობებში, როდესაც მხარეთა შორის უძრავი ქონების გამიჯვნის ხელშეკრულება არ არსებობდა.

2.20. საქალაქო სასამართლომ საქმის მასალებიდან გამომდინარე დადგენილად მიიჩნია, რომ თბილისში, ლ-----ის ქუჩა N----- მდებარე 4-----.მ. არასაცხოვრებელი ფართისა და 6-----.მ. ფართის სარდაფის თავდაპირველ მესაკუთრეს წარმოადგენდა ბ-

-----ე. ასევე დადგენილია, რომ ბ-----ემ 1--- წლის 2 ივლისის ხელშეკრულებით სს „ს-----ს“ მიყიდა თბილისში, ლ-----ის ქუჩა №----- მდებარე არასაცხოვრებელი ფართი 3-----.მ. და სარდაფი 6-----.მ. საქმეზე წარმოდგენილი 1--- წლის 20 ოქტომბერს გაცემული ბინის/არასაცხოვრებელი ფართის სააღრიცხვო ბარათით (განაცხადის რეგისტრაციის №1-----) დგინდება, რომ 1--- წლის 2 ივლისის ხელშეკრულების საფუძველზე, თბილისში, ლ-----ის ქუჩა №----- მდებარე 3-----.მ. არასაცხოვრებელ ფართზე და 6-----.მ. ფართის სარდაფზე აღრიცხვული იყო სს „ს-----ს“ საკუთრების უფლება (ამავე მონაცემებით 1--- წლის 20 ოქტომბერს გაცემულია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან). 2--- წლის 4 იანვარს გაცემული ბინის/არასაცხოვრებელი ფართის სააღრიცხვო ბარათით (განაცხადის რეგისტრაციის №3-----) დგინდება, რომ 1--- წლის 10 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, თბილისში, ლ-----ის ქუჩა №----- მდებარე 1-----.მ. არასაცხოვრებელი ფართიდან 6-----.მ. ფართზე აღრიცხვული იყო გ-----ის საკუთრების უფლება, ხოლო 5-----.მ. ფართზე - ბ-----ის საკუთრების უფლება (ამავე მონაცემებით 2--- წლის 4 იანვარს გაცემულია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან). საქმეზე წარმოდგენილი 2007 წლის პირველი ივნისის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით დგინდება, რომ 2--- წლის 4 ივლისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, თბილისში, ლ-----ის ქუჩა №----- მდებარე 1-----.მ. არასაცხოვრებელ ფართზე რეგისტრირებული იყო შპს „რ-----ის“ (6-----.მ.) და ბ-----ის (5-----.მ.) საერთო საკუთრების უფლება (უძრავი ქონებს საკადასტრო კოდი: 0-----). ზემოაღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელებისათვის სასამართლოში განსახილველი სარჩელის წარმოდგენამდე - 2015 წლის 20 ოქტომბრამდე, წლების განმავლობაში ცნობილი იყო ბ-----ის მიერ სს „ს-----ზე“ უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებით გასხვისებისა და მისი თანმდევი შედეგების შესახებ. კერძოდ, საქმის მასალებით დგინდება, რომ 1--- წლის 2 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ, მოსარჩელის საკუთრებაში დარჩენილი ფართი, მის შემდგომ გასხვისებამდე, საჯარო რეესტრში ფიქსირდებოდა მოსარჩელისა და სხვა პირების თანასაკუთრებად სს „ს-----ს“ თანამესაკუთრედ მითითების გარეშე. ამრიგად, საქალაქო სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობის მოტივირება იმ გარემოებით, რომ სს „ს-----ს“ საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას შეცდომით მიანიჭა დამოუკიდებელი საკადასტრო კოდი, იმ პირობებში, როდესაც მხარეთა შორის უძრავი ქონების გამიჯვნის ხელშეკრულება არ არსებობდა.

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

უკანონოდ ზღუდავს მას. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 60¹ მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადგილი არა აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, გასაჩივრებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 13 ივნისის N8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, 2015 წლის 14 ივლისის N8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ და 2015 წლის 28 სექტემბრის N2----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის შესახებ, მიღებულია კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნათა გათვალისწინებით, რის გამოც, არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი. შესაბამისად, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობს თბილისში, კ-----ს (ყოფილი ლ-----ის) ქუჩა N----- მდებარე უძრავ ქონებაზე მინიჭებული NO----- და NO----- საკადასტრო კოდექსის გაერთიანების შესახებ მოპასუხისათვის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების საფუძველი.

3. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტების განმარტებით, გადაწყვეტილების ფაქტობრივი უსწორობა მდგომარეობს იმაში, რომ სასამართლომ არასწორად ჩათვალა მოთხოვნა ხანდაზმულად, ვინაიდან მათ მიერ მოთხოვნა დაყენებულია დადგენილ ვადაში.

3.2. აპელანტების განმარტებით, როგორც საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებიდან და მხარეთა ახსნა-განმარტებიდან დგინდება, ბ-----ე ტექნიკენტარიზაციის ბიუროს 22.07.1--- წლის N----- ცნობის თანახმად წარმოადგენდა ქ. თბილისში, ლ-----ის ქუჩა N2-ში მდებარე 4-----.მ ოდენობის უძრავი ქონების (არასაცხოვრებელი ფართის) მესაკუთრეს. 1--- წლის 02 ივლისის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების თანახმად, ბ-----ემ ზემოხსენებული უძრავი ქონებიდან სს „ს-----ს“ მიჰყიდა არასაცხოვრებელი ფართი 3-----.მ ოდენობით, ასევე სარდაფი 6-----.მ ოდენობით, რის შემდგომ ბ-----ეს საკუთრებაში დარჩა ზემოაღნიშნულ უძრავი ქონების 1-----.მ. ასევე, 04.07.2--- წ. ბ-----მ ზემოხსენებული ფართიდან შპს „ვ-----ს“ მიჰყიდა 6-----.მ, რის შემდგომ მას საკუთრებაში დარჩა 5-----.მ. აპელანტების მოსაზრებით, დავას არ უნდა იწვევდეს ფაქტი იმის შესახებ, რომ ხსენებული უძრავი ქონება წარმოადგენდა ერთი უფლების ქვეშ რეგისტრირებულ ობიექტს, რაც ასევე დასტურდება წარმოდგენილი იპოთეკის ხელშეკრულებით, საიდანაც დგინდება, რომ ბ-----ემ სს „თ-----ან“ მიღებული სესხის უზრუნველყოფად იპოთეკით დატვირთა მის საკუთრებაში არსებული ფართი 4-----.მ

ოდენობით მდებარე თბილისი, ლ-----ის ქუჩა N22. აპელანტების მითითებით, უდავოა, რომ არ მომხდარა მხარეთა შორის სადავო უძრავი ქონების გამიჯვნა, შესაბამისად, როგორც სარჩელშია აღნიშნული, სს „ს-----ს“ მიერ შეძენილი უძრავი ქონების რეგისტრაციისას, სადაც დაფიქსირებული იყო მესაკუთრე „ს-----“, იქვე დაფიქსირებული უნდა ყოფილიყვნენ სხვა თანამესაკუთრებიც. აპელანტების აზრით არასწორია სასამართლოს მოტივაცია მოთხოვნის ხანდაზმულობასთან დაკავშირებით, ვინაიდან საქმეში წარმოდგენილი არცერთი მტკიცებულებით არ დასტურდება ფაქტი იმის შესახებ, თუ როდის გახდა ცნობილი ბ-----ისთვის დარღვეული უფლების შესახებ. თუ მოხდება სასამართლოს ლოგიკის გაყოლა და იმის მიჩნევა, რომ მოსარჩელემ გაუშვა სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული 10 წლიანი ვადა, სასამართლოს განსახილველ შემთხვევაში უნდა დაედგინა, თუ როდის დაიწყო ხსენებული ვადის ათვლა. ის ფაქტი, რომ ბ-----ემ მის საკუთრებაში არსებული 4-----მ უძრავ ქონებიდან 3-----მ არასაცხოვრებელი ფართი და 6-----მ სარდაფი მიჰყიდა სს „ს-----ს“, ვერ გამოდგება იმის დადასტურებად, რომ მან ამ დროისთვის გაიგო დარღვეული უფლების შესახებ, ვინაიდან, ჯერ ერთი ამ პერიოდისთვის მოქმედებდა როგორც ტექ-ინვენტარიზაციის ბიურო, ასევე ხდებოდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფორმირება და არ არსებობდა საჯარო რეესტრის მონაცემების სრული საჯაროობა, ამასთან არ არსებობდა რეესტრთან დაკავშირების ელექტრონული ბაზა, რომ არაფერი ითქვას ზოგადად ინტერნეტ სივრცის გამოყენების ხელმისაწვდომობაზე. აპელანტების მითითებით, ბ-----ისათვის დარღვეული უფლების შესახებ ცნობილი გახდა 2009 წლის 15 ივლისის რეგისტრაციის შემდგომ, რა დროსაც 5-----. მ. უძრავი ქონების მესაკუთრე გახდა ბ-----ის შვილი მ-----ე, რომელმაც 2010 წელს ხსენებული უძრავი ქონება აჩუქა თავდაპირველ მესაკუთრეს ბ-----ეს. ამრიგად, აპელანტების მითითებით, ზემოხსენებული გარემოებებიდან გამომდინარე სასამართლოს მოტივაცია მოთხოვნის ხანდაზმულობის 10 წლიანი ვადის გასვლასთან დაკავშირებით სამართლებრივად არასწორია. ხოლო რაც შეეხება სადავო ადმინისტრაციული აქტების უსწორობას, აპელანტებმა მიიჩნიეს, რომ ისინი მიღებულია კანონის მოთხოვნათა დართევით, ვინაიდან მათი გამოცემის დროს დარღვეული იქნა კანონის მოთხოვნები და რითაც მათ მიაღგათ მნიშვნელოვანი ზიანი. აპელანტებმა აღნიშნეს, რომ სადავო გადაწყვეტილებები ეწინააღმდეგება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლს (არ არის დასაბუთებული) და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60 პრიმა მუხლის პირველი ნაწილს, შესაბამისად იგი ბათილად უნდა ეცნო ადმინისტრაციულ ორგანოს ან სასამართლოს, რაც არ მომხდარა.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

სააპელაციო პალატამ განიხილა საქმის მასალები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები, შეამოწმა გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და შესაბამისად, გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.1. სააპელაციო სასამართლო სრულად ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, თბილისის საქალაქო სასამართლომ სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, რასაც იზიარებს სააპელაციო პალატაც.

4.2. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 1--- წლის 2 ივლისს გაცემული თბილისის მერიის მუნიციპალური საწარმოს ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს მიერ ბ-----ის სახელზე გაცემული ცნობა-დახასიათების თანახმად, ქ. თბილისში, ლ-----ის ქუჩა N----- მდებარე 4-----.მ. არასაცხოვრებელი ფართი და 6-----.მ. ფართი სარდაფი აღრიცხული იყო ბ-----ის სახელზე.

4.3. 1--- წლის 2 ივლისის არასაცხოვრებელი სახლის (სახლის ნაწილის) ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებით დგინდება, რომ ბ-----ემ გაყიდა, ხოლო სს „ს-----“ იყიდა ქ. თბილისში, ლ-----ის ქუჩა №----- მდებარე არასაცხოვრებელი ფართი 3-----.მ. და სარდაფი 6-----.მ. 1--- წლის 20 ოქტომბერს გაცემული ბინის/არასაცხოვრებელი ფართის სააღრიცხვო ბარათით (განაცხადის რეგისტრაციის №1-----) დგინდება, რომ მითითებული ხელშეკრულების საფუძველზე, თბილისში, ლ-----ის ქუჩა №----- მდებარე 3-----.მ. არასაცხოვრებელ ფართზე და 6-----.მ. ფართის სარდაფზე აღრიცხული იყო სს „ს-----ს“ საკუთრების უფლება. იმავე მონაცემებით 1--- წლის 20 ოქტომბერს გაცემულია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

4.4. 1--- წლის 10 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ბ-----ემ გაყიდა, ხოლო გ-----მა იყიდა ქ. თბილისში, ლ-----ის ქუჩა №----- მდებარე 1---.მ. არასაცხოვრებელი ფართიდან 6-----.მ. ფართი. 2--- წლის 4 იანვარს გაცემული ბინის/არასაცხოვრებელი ფართის სააღრიცხვო ბარათით (განაცხადის რეგისტრაციის №3-----) დგინდება, რომ მითითებული ხელშეკრულების საფუძველზე, თბილისში, ლ-----ის ქუჩა №----- მდებარე 1---.მ. არასაცხოვრებელი ფართიდან 6-----.მ. ფართზე აღრიცხული იყო გ-----ის საკუთრების უფლება, ხოლო 5-----.მ. ფართზე ბ-----ის საკუთრების უფლება. იმავე მონაცემებით 2--- წლის 4 იანვარს გაცემულია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

4.5. 2--- წლის 4 ივლისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებით დასტურდება, რომ გ-----მა გაყიდა, ხოლო შპს „რ-----მა“ იყიდა ქ. თბილისში, ლ-----ის ქუჩა №----- მდებარე 1---.მ. არასაცხოვრებელი ფართიდან 6---.მ. ფართი. საქმეზე წარმოდგენილი 2007 წლის პირველი ივნისის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით დგინდება, რომ ზემოაღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე, თბილისში, ლ-----ის ქუჩა №----- მდებარე 1---.მ. არასაცხოვრებელ ფართზე რეგისტრირებული იყო შპს „რ-----ის“ (6-----.მ.) და ბ-----ის (5---.მ.) საერთო საკუთრების უფლება (უძრავი ქონებს საკადასტრო კოდი: 0-----). დადგენილია ასევე, რომ შერწყმის შედეგად შპს „ვ-----“ წარმოადგენს შპს „რ-----ის“ უფლებამონაცვლეს.

4.6. 2009 წლის 15 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ქ. თბილისში, ლ-----ის ქუჩა N----- მდებარე 1---.მ. ფართის უძრავ ნივთზე, 2009 წლის 21 ივლისის გადაწყვეტილებით რეგისტრირებული იყო შპს „ვ-----ს“ (6-----.მ.) და მ-----ის (5-----.მ.) თანასაკუთრების უფლება. 2010 წლის პირველი აპრილის უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულებით საფუძველზე (რომლითაც დგინდება, რომ მ-----ემ ბ-----ეს აჩუქა 2009 წლის 15 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულებით ამავე პირისაგან შეძენილი 5-----.მ. არასაცხოვრებელი ფართი), მითითებულ უძრავ ქონებაზე კვლავ დარეგისტრირდა შპს „ვ-----ს“ (6-----.მ.) და ბ-----ის (5-----.მ.) თანასაკუთრების უფლება. 2--- წლის 11 აპრილს გაცემული საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით დგინდება, რომ თბილისში, ლ-----ის ქუჩა N----- მდებარე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი: 0-----, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო, მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობი: 6-----.მ., ფართი: 1---.მ.) რეგისტრირებული იყო შპს „ვ-----ს“ (6-----.მ.) და ბ-----ის (5-----.მ.) თანასაკუთრების უფლება (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები: 2--- წლის 4 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულება, 2--- წლის 28 თებერვალს დამოწმებული ნასყიდობის გაუქმების ხელშეკრულება, 2010 წლის პირველი აპრილის უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულება).

4.7. 2013 წლის 28 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ბ-----ემ

გაყიდა, ხოლო შპს „ე-----მა“ იყიდა ქ. თბილისში, ლ-----ის ქუჩა №----- მდებარე 5----.მ. არასაცხოვრებელი ფართი. აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე, დღეის მდგომარეობით, ქ. თბილისში, ლ-----ის ქუჩა №----- მდებარე 1-----მ. ფართის თანამესაკუთრეებად რეგისტრირებულნი არიან შპს „ვ-----“ და შპს „ე-----ი“ (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 0-----).

4.8. საქმეზე წარმოდგენილი 2015 წლის 22 იანვრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებით და ხელშეკრულების დანართით დგინდება, რომ სს „ს-----ა“ გაყიდა, ხოლო შპს „ო-----იმ“ იყიდა თბილისში, ლ-----ის ქუჩა №----- მდებარე არასაცხოვრებელი ფართი 3-----.მ. და სარდაფი 6-----.მ. დღეის მდგომარეობით, აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე, თბილისში, ლ-----ის ქუჩა N-----, პირველ სართულზე მდებარე 3-----.მ. და ამავე მისამართზე მდებარე 6-----.მ. სარდაფზე რეგისტრირებულია შპს „ო-----ის“ საკუთრების უფლება (საკადასტრო კოდები: 0----- და 0-----).

4.9. 2015 წლის 9 ივნისს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა ბ-----ემ. განმცხადებელმა მიუთითა, რომ მისი კუთვნილი 4-----.მ. კომერციული ფართიდან (რომელიც მდებარეობს თბილისში, კ-----ს ქ. №-----, პირველ სართულზე) 3-----.მ. და 6-----.მ. სარდაფი მიჰყიდა სს „ს-----ს“, ხოლო დარჩენილი 1-----.მ. ფართიდან 6-----.მ. გასხვისებულ იქნა გ-----ზე. დღეის მდგომარეობით, ბ-----ის ნაცვლად, უძრავი ქონების მესაკუთრედ რეგისტრირებულია შპს „ე-----ი“, გ-----ის ნაცვლად შპს „ვ-----“, ხოლო სს „ს-----ს“ ნაცვლად შპს „ო-----ი“. ბ-----ე არ ეთანხმება შპს „ე-----ის“ და შპს „ვ-----ს“ თანამესაკუთრეებად რეგისტრაციას შენობა №----- ხოლო შპს „ო-----ის“ რეგისტრაციას ცალკე მესაკუთრედ შენობა №-----. შესაბამისად, მის მიერ მოთხოვნილ იქნა შპს „ე-----ის“, შპს „ვ-----ს“ და შპს „ო-----ის“ თანამესაკუთრეებად რეგისტრაცია შენობა №-----.

4.10. წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტმა 2015 წლის 13 ივნისს მიიღო №8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ. გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ №1----- განცხადებით მოთხოვნილი იყო ქ. თბილისში, კ-----ს ქ. №----- მდებარე უძრავი ნივთების გაერთიანება (საკადასტრო კოდები: 0-----, 0----- და 0-----). სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში დადგენილ იქნა, რომ გასაერთიანებელი ფართების მესაკუთრეებს წარმოადგენენ შპს „ო-----ი“, შპს „ვ-----“ და შპს „ე-----“. ადმინისტრაციული ორგანოს მითითებით, წარდგენილი არ იყო ბ-----ის წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტი და სარეგისტრაციო მომსახურებისთვის დაწესებული საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი. იმავე გადაწყვეტილების თანახმად, სარეგისტრაციო განაცხადზე არ იყო თანდართული აზომვითი ნახაზი, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ აღნიშნული ფართობები წარმოადგენენ ერთ სისტემაში

გაერთიანებულ უფლების ობიექტს. საქმის ფაქტობრივი გარემოებებისა და კანონმდებლობის მოთხოვნათა ურთიერთშეჯერების შედეგად, დაინტერესებულ პირს დაევალა: 1) მომსახურებისთვის დაწესებული საფასურის 50 (ორმოცდაათი) ლარის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა; 2) წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა შესაბამისი უფლებამოსილების დადასტურებით; 3) გასაერთიანებელი ფართობების შიდა აზომვითი ნახაზი, რომელზეც მითითებული იქნებოდა გასაერთიანებელი ფართების მდებარეობა და საკადასტრო კოდები; 4) გასაერთიანებელი ფართების მესაკუთრეთა ურთიერთშეთანხმება უძრავი ნივთების გაერთიანებასთან დაკავშირებით.

4.11. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისათვის კანონით გათვალისწინებული ვადის გასვლის შემდეგ, 2015 წლის 14 ივლისს, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში შეჩერების საფუძვლად არსებული ხარვეზის აღმოუფხვრელობის მოტივით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო №8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

4.12. 2015 წლის 16 ივლისს და 2015 წლის 18 აგვისტოს ბ-----ემ და შპს „ე-----ის“ დირექტორმა ადმინისტრაციული საჩივრებით მიმართეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს. საჩივრებით მოთხოვნილ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2015 წლის 13 ივნისის №8----- გადაწყვეტილების, ასევე სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2015 წლის 14 ივლისის №8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაცია. აღნიშნული ადმინისტრაციული საჩივრების განხილვასთან დაკავშირებით მიმდინარე წარმოების ფარგლებში, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2015 წლის 3 სექტემბრის N2----- წერილით სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატიდან გამოითხოვა ინფორმაცია საჯარო რეესტრში დაცული არასაცხოვრებელი სახლის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებისა (დამოწმებული 1--- წლის 2 ივლისს, ნოტარიუს ნ-----ს მიერ, რეესტრით N-----) და არქივში დაცული დოკუმენტაციის შესაბამისობის შესახებ, ვინაიდან აღნიშნული სანოტარო აქტის იდენტიფიცირება ვერ ხდებოდა სანოტარო მოქმედებათა ელექტრონულ რეესტრში. ამავე წერილით მოთხოვნილ იქნა მითითებულ დოკუმენტზე თანდართული სრული დოკუმენტაცია. აღნიშნული წერილის პასუხად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის №1----- მიმართვა, თანდართული ნასყიდობის ხელშეკრულებით (რეესტრში რეგისტრაციის №-----) და მასზე თანდართული დოკუმენტების ფოტოასლებით იმ სახით, რა სახითაც იგი ინახებოდა ნოტარიუსთა პალატის არქივში. აღნიშნულ ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე თანდართული იყო ქ. თბილისის მერიის მუნიციპალური საწარმო „ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს“ მიერ 1--- წლის 02 ივლისს გაცემული ცნობა-დახასიათება №-----, რომელშიც მითითებული იყო, რომ ქ. თბილისში, ლ-----ის ქუჩაზე, სახლმფლობელობა №--რეგისტრირებული იყო ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს მასალებში პირადი

საკუთრების უფლებით მოქალაქეებზე: ბ----- (წილობრივი მონაწილეობა: არასაცხოვრებელი ფართი 4-----მ., სარდაფი 6-----მ.).

4.13. მითითებული წარმოების ფარგლებში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის მიზნით, მიზანშეწონილად იქნა მიჩნეული ჩატარებულიყო ქალაქ თბილისში, კ. ლ-----ის ქ. №-----, I სართულზე (საკადასტრო კოდი: 0-----), ქალაქ თბილისში, კ. ლ-----ის ქ. №-----, I სართულზე (საკადასტრო კოდი: 0-----), ქალაქ თბილისში, კ-----ს ქ. №----- (საკადასტრო კოდი: 0-----) მდებარე უძრავი ნივთების ადგილზე დათვალიერება. უძრავი ნივთების ადგილზე დათვალიერება ჩატარდა 2015 წლის 21 სექტემბერს, 15:00 სთ-ზე. ადგილზე დათვალიერებაში მონაწილეობის მისაღებად მიწვეულები იყვნენ ბ-----ე, შპს „ო-----ის“ დირექტორი, შპს „ვ-----ს“ გენერალური დირექტორი შპს „ე-----ის“ დირექტორი, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გეოდეზიისა და კარტოგრაფიის, სივრცითი ინფორმაციისა და კადასტრის უზრუნველყოფის დეპარტამენტის წარმომადგენელი. ადგილზე გამოცხადებულები იყვნენ ბ-----ე, შპს „ვ-----ს“ გენერალური დირექტორის წარმომადგენელი, შპს „ე-----ის“ დირექტორი, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გეოდეზიისა და კარტოგრაფიის, სივრცითი ინფორმაციისა და კადასტრის უზრუნველყოფის დეპარტამენტის წარმომადგენლები. ადგილზე დათვალიერებისას ადმინისტრაციული საჩივრის ავტორმა ბ-----ემ მიუთითა, თუ სად მდებარეობდა შპს „ო-----ის“ კუთვნილი უძრავი ქონება. აღნიშნული შენობა იყო დაკეტილი, შპს „ო-----ის“ წარმომადგენელი არ მონაწილეობდა ადგილზე დათვალიერებაში, შესაბამისად, სააგენტომ ვერ დაათვალიერა შესაბამისი ფართობი. ბ-----ემ განაცხადა, რომ ამ შენობაში მდებარეობდა შპს „ე-----ის“ კუთვნილი 5-----მ. უძრავი ქონება. შპს „ვ-----ს“ გენერალური დირექტორის წარმომადგენელმა ასევე მიუთითა მათ კუთვნილ უძრავ ქონებაზე. სააგენტომ დაადგინა, რომ აღნიშნული უძრავი ქონება იყო იზოლირებული შენობა, დამოუკიდებელი შესასვლელით. ბ-----ემ ყურადღება გაამახვილა იმ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ შპს „ვ-----ს“ და შპს „ე-----ის“ კუთვნილი უძრავი ქონება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მითითებული იყო №2 შენობაში, რაც წარმოადგენდა უზუსტობას. ეს ფაქტობრივი გარემოება ასევე დაადასტურეს შპს „ვ-----ს“ და შპს „ე-----ის“ წარმომადგენლებმა და მოითხოვეს შესაბამისი შესწორების შეტანა რეგისტრირებულ მონაცემებში. ბ-----ემ განმარტა, რომ წლების განმავლობაში შპს „ე-----ის“ ვერ სარგებლობდა უძრავი ქონებით, ამიტომ მოთხოვნილ იქნა მის მიერ წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრების დაკმაყოფილება.

4.14. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 28 სექტემბრის N2----- გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ბ-----ის 2015 წლის 16 ივლისის №1----- ადმინისტრაციული საჩივარი, ასევე ბ-----ისა და შპს „ე-----ის“ დირექტორის 2015 წლის 18 აგვისტოს №1----- ადმინისტრაციული საჩივარი. იმავე გადაწყვეტილებით ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს დაევალა

გადაწყვეტილების 3.1.9, 3.1.10 და 3.1.11. პუნქტებში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით პირობითი განცხადების მიღება (რეგისტრირებულ მონაცემებში უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე) და შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღება. სააგენტომ მიიჩნია, რომ რეგისტრირებულ მონაცემებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორების სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობდა, ვინაიდან სარეგისტრაციო დოკუმენტებში არსებული მონაცემები შეესაბამებოდა უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებს. ამასთან, სააგენტომ დაადგინა, რომ 0-----, 0----- და 0----- საკადასტრო კოდეზით რეგისტრირებული უძრავი ქონებების გაერთიანების მიზნით დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი უნდა ყოფილიყო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №8----- (13.06.2015) გადაწყვეტილებით გათვალისწინებული დოკუმენტაცია. №8----- სარეგისტრაციო განცხადებას არ ერთვოდა მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად აუცილებელი სარეგისტრაციო დოკუმენტი/ინფორმაცია, რაც, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის თანახმად, წარმოადგენდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების სამართლებრივ საფუძველს. სააგენტოს მითითებით, ადმინისტრაციული საჩივრების განხილვის ფარგლებში, გასაჩივრებული №8----- (13.06.2015) და №8----- (14.07.2015) გადაწყვეტილებების კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით შემოწმების შედეგად, მიჩნეულ იქნა, რომ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის მიერ შესრულებულ იქნა მისთვის, როგორც საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილების განმახორციელებელი მარეგისტრირებელი ორგანოსთვის, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე და 53-ე მუხლებით დაკისრებული სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევის, შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების ვალდებულება, დაცულ იქნა მოქმედი კანონმდებლობის, კერძოდ, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მოთხოვნები. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის მიერ მიღებული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №8----- (13.06.2015) და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის №8----- (14.07.2015) შესახებ გადაწყვეტილებები კანონიერი იყო და მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობდა.

4.15. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 6 ოქტომბრის N8----- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამავე თარიღის პირობითი განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იყო თბილისში, კ----- --ს ქუჩა N----- მდებარე უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში არსებული ტექნიკური ხარვეზის შესწორება. მითითებული გადაწყვეტილების საფუძველზე, 2015 წლის 6 ოქტომბერს გაცემულ იქნა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლითაც დგინდება, რომ თბილისში, ლ-----ის ქუჩა N-----

მდებარე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი: 0-----, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო, მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობი: 6-----მ., ფართი: 1-----მ.) რეგისტრირებულია შპს „ვ-----ს“ (6-----მ.) და შპს „ე-----ის“ (5-----მ.) თანასაკუთრების უფლება (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები: 2--- წლის 4 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულება, 2013 წლის 28 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულება). აღნიშნული გადაწყვეტილების მიღებისა და შესაბამისი ამონაწერის გაცემის წინაპირობა გახდა სადავო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 28 სექტემბრის N2---- გადაწყვეტილების 3.1.9, 3.1.10 და 3.1.11 პუნქტებით დადგენილად მიჩნეული გარემოება. კერძოდ, დადგინდა, რომ შპს „ვ-----ს“ და შპს „ე-----ის“ კუთვნილი უძრავი ქონება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მითითებული იყო №2 შენობაში, რაც წარმოადგენდა უზუსტობას. რეალურად, უძრავი ქონებები მდებარეობდა ქალაქ თბილისში, კ. ლ-----ის ქ. №----- არსებულ შენობა №-----. შესაბამისად, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს დაევალა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების მიღება.

4.16. თბილისში, ლ-----ის ქუჩა N----- მდებარე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი: 0-----, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო, მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობი: 6-----მ., არასაცხოვრებელი ფართი: 3-----მ., პირველი სართული) რეგისტრირებული იყო სს „ს-----ს“ საკუთრების უფლება (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: 1--- წლის 2 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულება). მითითებულ უძრავ ქონებაზე, 2015 წლის 22 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 26 იანვრის გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა შპს „ო-----ის“ საკუთრების უფლება.

სამართლებრივი დასაბუთება

4.17. სააპელაციო სასამართლო ასევე სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, საქალაქო სასამართლომ სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს.

4.18. სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, „ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე, ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის

დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება“. სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

4.19. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ. ამდენად, სასამართლო უფლებამოსილია ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მხოლოდ მაშინ, თუ: 1. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და 2. ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას. განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები კანონს არ ეწინააღმდეგებიან, ასევე, ისინი არანაირ პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს არ აყენებენ აპელანტების უფლებებს და კანონიერ ინტერესებს, რის გამოც არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილებისა და მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

4.20. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 33-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარი კანონს ეწინააღმდეგება ან დარღვეულია მისი გამოცემის ვადა და ეს პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო ამ კოდექსის 23-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს, გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილებისა და მოპასუხისათვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალდებულების საფუძველი.

4.21. სააპელაციო პალატა სრულად იზიარებს საქალაქო სასამართლოს მსჯელობას მასზედ, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მეორე 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 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. იმავე მუხლის „ი“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით. იმავე 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. მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე, ხოლო იმავე კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. განსახილველ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველი გახდა ბ-----ის 2015 წლის 9 ივნისის განცხადება, რომელშიც განმცხადებელი მიუთითებდა, რომ მისი კუთვნილი 4-----მ. კომერციული ფართიდან (რომელიც მდებარეობს თბილისში, კ-----ს ქ. №-----, პირველ სართულზე) 3-----მ. და 6-----მ. სარდაფი მიჰყიდა სს „ს-----ს“, ხოლო დარჩენილი 1-----მ. ფართიდან 6-----მ. გასხვისებულ იქნა გ-----ზე. დღეის მდგომარეობით, ბ-----ის ნაცვლად, უძრავი ქონების მესაკუთრედ რეგისტრირებულია შპს „ე-----ი“, გ-----ის ნაცვლად შპს „ვ-----“, ხოლო სს „ს-----ს“ ნაცვლად შპს „ო-----ი“. ბ-----ე არ ეთანხმებოდა შპს „ე-----ის“ და შპს „ვ-----ს“ თანამესაკუთრეებად რეგისტრაციას შენობა №----- ხოლო შპს „ო-----ის“ რეგისტრაციას ცალკე მესაკუთრედ შენობა №-----. შესაბამისად, მის მიერ მოთხოვნილ იქნა შპს „ე-----ის“, შპს „ვ-----ს“ და შპს „ო-----ის“ თანამესაკუთრეებად რეგისტრაცია შენობა №-----.

4.22. საქალაქო სასამართლომ მართებულად განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო

წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად, ან/და არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური. „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ არის წარდგენილი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ფორმითა და წესით. იმავე კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის თანახმად კი, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი. მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ბ-----ის მიერ 2015 წლის 9 ივნისს წარდგენილ განცხადებასთან დაკავშირებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 13 ივნისის №8----- გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის საფუძველზე. დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ განცხადებით მოთხოვნილი იყო ქ. თბილისში, კ-----ს ქ. №----- მდებარე უძრავი ნივთების გაერთიანება (საკადასტრო კოდები: 0-----, 0----- და 0-----). სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში დადგენილ იქნა, რომ გასაერთიანებული ფართების მესაკუთრეებს წარმოადგენენ შპს „ო-----ი“, შპს „ვ-----“ და შპს „ე-----“. ადმინისტრაციული ორგანოს მითითებით, წარდგენილი არ იყო ბ-----ის წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტი და სარეგისტრაციო მომსახურებისთვის დაწესებული საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი. იმავე გადაწყვეტილების თანახმად, სარეგისტრაციო განაცხადზე არ იყო თანდართული აზომვითი ნახაზი, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ აღნიშნული ფართობები წარმოადგენენ ერთ სისტემაში გაერთიანებულ უფლების ობიექტს. საქმის ფაქტობრივი გარემოებებისა და კანონმდებლობის მოთხოვნათა ურთიერთშეჯერების შედეგად, დაინტერესებულ პირს დაევალა: 1) მომსახურებისთვის დაწესებული საფასურის 50 (ორმოცდაათი) ლარის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა; 2) წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა შესაბამისი უფლებამოსილების დადასტურებით; 3) გასაერთიანებული ფართობების შიდა აზომვითი ნახაზი, რომელზეც მითითებული იქნებოდა გასაერთიანებული ფართების მდებარეობა და საკადასტრო კოდები; 4) გასაერთიანებული ფართების მესაკუთრეთა ურთიერთშეთანხმება უძრავი ნივთების გაერთიანებასთან დაკავშირებით. საქმის მასალებით დგინდება, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისათვის კანონით გათვალისწინებულ ვადაში დაინტერესებულ პირს არ წარუდგენია მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილებისათვის აუცილებელი დოკუმენტაცია (ინფორმაცია), რის გამოც, სააგენტომ 2015 წლის 14 ივლისს მიიღო №8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ. ამასთან, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 28 სექტემბრის N2----- გადაწყვეტილებით არ

დაკმაყოფილდა ბ-----ის 2015 წლის 16 ივლისის №1----- ადმინისტრაციული საჩივარი, ასევე ბ-----ისა და შპს „ე-----ის“ დირექტორის 2015 წლის 18 აგვისტოს №1----- ადმინისტრაციული საჩივარი, რომლებითაც მოთხოვნილი იყო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა. საქალაქო სასამართლომ ასევე მართებულად მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 28-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო ვალდებულია აღმოჩენისთანავე შეასწოროს თავის მიერ დაშვებული ტექნიკური ხარვეზი, რომელიც გამოწვეულია დოკუმენტაციიდან მონაცემების უზუსტო გადატანით და ტექნიკური ან გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომით. ტექნიკურ ხარვეზად ჩაითვლება ასევე ორთოგრაფიული, არითმეტიკული ან სხვა სახის ტექნიკური უზუსტობა. საქალაქო სასამართლომ სწორად მიიჩნია დადგენილად, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 6 ოქტომბრის N8----- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამავე თარიღის პირობითი განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იყო თბილისში, კ-----ს ქუჩა N----- მდებარე უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში არსებული ტექნიკური ხარვეზის შესწორება. მითითებული გადაწყვეტილების საფუძველზე, 2015 წლის 6 ოქტომბერს გაცემულ იქნა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლითაც დგინდება, რომ თბილისში, ლ-----ის ქუჩა N----- მდებარე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი: 0-----, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო, მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობი: 6-----.მ., ფართი: 1-----.მ.) რეგისტრირებულია შპს „ვ-----ს“ (6-----.მ.) და ბ-----ის (5-----.მ.) თანასაკუთრების უფლება (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები: 2--- წლის 4 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულება, 2013 წლის 28 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულება). ამასთან, ტექნიკური ხარვეზის გასწორების შედეგად, შეიცვალა უძრავი ნივთის საკადასტრო კოდი - ნაცვლად კოდისა 0-----, მიენიჭა 0-----. ხარვეზის გასწორების საფუძველი გახდა დადგენილი გარემოება, რომ შპს „ვ-----ს“ და შპს „ე-----ის“ კუთვნილი უძრავი ქონება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მითითებული იყო №2 შენობაში, თუმცა, რეალურად, უძრავი ქონებები მდებარეობდა ქალაქ თბილისში, კ. ლ-----ის ქ. №----- არსებულ შენობა №-----.

4.23. საქმეში წარმოდგენილი ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების შესწავლის შედეგად სააპელაციო პალატაც მიიჩნევს, რომ არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტით - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 13 ივნისის №8----- გადაწყვეტილებით სწორად შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის საფუძველზე და ვინაიდან განცხადებით მოთხოვნილი იყო ქ. თბილისში, კ-----ს ქ. №----- მდებარე უძრავი ნივთების გაერთიანება (საკადასტრო კოდები: 0-----, 0----- და 0-----; გასაერთიანებელი ფართების მესაკუთრეები - შპს „ო-----ი“, შპს „ვ-----“ და შპს „ე-----“), ამიტომ განმცხადებელს სწორად დაევალა

წარედგინა გასაერთიანებელი ფართობების შიდა აზომვით ნახაზთან ერთად ასევე გასაერთიანებელი ფართობების მესაკუთრეთა ურთიერთშეთანხმება უძრავი ნივთების გაერთიანებასთან დაკავშირებით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, როდესაც რამდენიმე უძრავ ნივთს ჰყავს სხვადასხვა მესაკუთრეები, ამ უძრავი ნივთების გაერთიანებას ბუნებრივია სჭირდება ყველა მესაკუთრის თანხმობა. უძრავი ნივთის მესაკუთრეების თანხმობის ან კანონით გათვალისწინებული რაიმე სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე დაუშვებელია საჯარო რეესტრს დაევალოს ამ უძრავი ნივთების გაერთიანება და თავდაპირველი მესაკუთრეების აღრიცხვა თანამესაკუთრეებად. „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-14 მუხლის 23-ე პუნქტის თანახმად, საერთო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ფართობის დაყოფა ან სხვაგვარად განკარგვა შესაძლებელია მხოლოდ უძრავი ნივთის ყველა მესაკუთრის/მართლზომიერი მოსარგებლის/მფლობელის თანხმობით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, იგივე წესი გამოიყენება და ყველა მესაკუთრის თანხმობა არის აუცილებელი იმ შემთხვევაშიც, თუ ხდება სხვადასხვა უძრავი ნივთების გაერთიანება. შესაბამისად, ვინაიდან განსახილველ შემთხვევაში განმცხადებლებმა მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოში ვერ წარადგინეს ყველა გასაერთიანებელი უძრავი ნივთის მესაკუთრის თანხმობა ამ უძრავი ნივთების გაერთიანებაზე, ამიტომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო უფლებამოსილი იყო შეეწყვიტა წარმოება და უარი ეთქვა უძრავი ნივთების გაერთიანებისა და ყველა მესაკუთრეების თანამესაკუთრეებად აღრიცხვის შესახებ მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე. ამასთან, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, თუ მოსარჩეულები მიიჩნევდნენ, რომ თავის დროზე არასწორად მოხდა სადავო უძრავი ნივთების დაყოფა და მათი მესაკუთრეების ცალ-ცალკე რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში, რითაც შეილახა მათი უფლებები და კანონიერი ინტერესები, მაშინ მათ შეეძლოთ ამის შესახებ გამოცემული გადაწყვეტილებები გაესაჩივრებინათ კანონით დადგენილი წესით, რაც მათ არ გაუკეთებიათ.

4.24. სააპელაციო პალატა ასევე იზიარებს საქალაქო სასამართლოს მსჯელობას იმის შესახებ, რომ სასარჩელო განცხადება არის არა მხოლოდ უსაფუძვლო, არამედ ხანდაზმულიც. საქალაქო სასამართლომ მართებულად განმარტა, რომ სასარჩელო ხანდაზმულობაში იგულისხმება დრო, რომლის განმავლობაშიც პირს, ვისი უფლებაც დარღვეულია, შეუძლია მოითხოვოს თავისი უფლებების იძულებითი განხორციელება ან დაცვა. ხანდაზმულობა არის დარღვეული უფლების იძულებითი დაცვის ვადა და იგი უშუალოდ უკავშირდება სარჩელის უფლებას. სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადის გასვლა გავლენას ახდენს მოთხოვნის ანუ სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძვლიანობაზე. მითითებული კოდექსის 128-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ხანდაზმულობის საერთო ვადა შეადგენს ათ წელს. 129-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი, სახელშეკრულებო მოთხოვნების ხანდაზმულობის ვადა შეადგენს სამ წელს, ხოლო უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნებისა - ექვს წელს. იმავე კოდექსის 130-ე მუხლის თანახმად, ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა

შეეცო უფლების დარღვევის შესახებ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის მე-3 ნაწილში აღნიშნული ვადის გასვლის შემდეგ მოთხოვნა ხანდაზმულია, მიუხედავად იმისა, პირმა იცოდა თუ არა თავისი უფლების დარღვევის შესახებ. ხანდაზმულობის ათწლიანი ვადა ასრულებს სადავო სამართლებრივ ურთიერთობას და გამორიცხავს სადავო სამართალურთიერთობიდან გამომდინარე მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას, წინააღმდეგ შემთხვევაში მოთხოვნის დაკმაყოფილება გამოიწვევს სხვათა უფლების შელახვას. ამასთან, საქალაქო სასამართლომ ასევე სწორად განმარტა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლიდან გამომდინარე, სასარჩელო მოთხოვნის ვადის დენა დაკავშირებულია სუბიექტურ ფაქტორთან, ანუ იმ მომენტთან, როცა დაზარალებულმა შეიტყო ან უნდა შეეცო თავისი უფლების დარღვევის შესახებ. იმისათვის, რომ დადგინდეს, გასულია თუ არა ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში ხანდაზმულობისათვის განსაზღვრული ვადა და შესაბამისად, დასრულდა თუ არა სადავო სამართლებრივი ურთიერთობა, უნდა დადგინდეს მოთხოვნის წარმოშობის მომენტი - როდის შეიტყო პირმა უფლების დარღვევის შესახებ ან როდის უნდა შეეცო უფლების დარღვევის შესახებ. მოსარჩელის განმარტებით, თბილისში, კ-----
-----ს ქუჩა N---- მდებარე უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული სამი თანამესაკუთრიდან ერთის - შპს „ო-----ის“ საკუთრებაში არსებულ ქონებას მინიჭებული აქვს დამოუკიდებელი საკადასტრო კოდი, ხოლო, დანარჩენი ორი მესაკუთრის - შპს „ვ-----ს“ და შპს „ე-----ის“ თანასაკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას მინიჭებული აქვს განსხვავებული კოდი, რაც არასწორია, ვინაიდან მითითებული ქონების ძველ მესაკუთრეს - სს „ს-----ს“ უძრავი ქონება რეგისტრირებული ჰქონდა გამიჯვნის პროცედურის გარეშე. ამრიგად, სამივე იურიდიული პირის თანასაკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას მინიჭებული უნდა ჰქონდეს მხოლოდ ერთი საკადასტრო კოდი. მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას ვერ იყენებს, ვინაიდან მისამართზე რეგისტრირებულ სხვა მესაკუთრებთან ერთად გააჩნია საზიარო ფართი. ამდენად, სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში მოსარჩელის მიზანს წარმოადგენს მითითებულ მისამართზე რეგისტრირებული ყველა მესაკუთრის ერთიან ფართში ყოფნის პირობებში მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება და მოხდეს მესაკუთრეთა რეალური ფართების გამიჯვნა. მოსარჩელეს მიაჩნია, რომ აღნიშნული პრობლემა წარმოიშვა 1--- წლის 2 ივლისის არასაცხოვრებელი სახლის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებიდან (რომლითაც ბ-----ემ გაყიდა, ხოლო სს „ს-----
-----ა“ იყიდა თბილისში, ლ-----ის ქუჩა №----- მდებარე არასაცხოვრებელი ფართი 3-----.მ. და სარდაფი 6-----.მ.). მოსარჩელის მითითებით, საჯარო რეესტრმა აღნიშნული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტიდან გამომდინარე, არასწორედ გამოიტანა დასკვნა და სს „ს-----ს“ საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას შეცდომით მიანიჭა დამოუკიდებელი საკადასტრო კოდი, იმ პირობებში, როდესაც მხარეთა შორის უძრავი ქონების გამიჯვნის ხელშეკრულება არ არსებობდა. როგორც უკვე აღვნიშნეთ, საქმის მასალებით დგინდება, რომ ქ. თბილისში, ლ-----ის ქუჩა N---- მდებარე 4-----.მ. არასაცხოვრებელი ფართისა და 6-----.მ. ფართის სარდაფის თავდაპირველ

მესაკუთრეს წარმოდგენდა ბ-----ე. ასევე დადგენილია, რომ ბ-----ემ 1---
 წლის 2 ივლისის ხელშეკრულებით სს „ს-----ს“ მიჰყიდა თბილისში, ლ-----
 ის ქუჩა №----- მდებარე არასაცხოვრებელი ფართი 3-----.მ. და სარდაფი 6-----.მ.
 საქმეზე წარმოდგენილი 1--- წლის 20 ოქტომბერს გაცემული
 ბინის/არასაცხოვრებელი ფართის სააღრიცხვო ბარათით (განაცხადის რეგისტრაციის
 №1-----) დგინდება, რომ 1--- წლის 2 ივლისის ხელშეკრულების საფუძველზე,
 თბილისში, ლ-----ის ქუჩა №----- მდებარე 3-----.მ. არასაცხოვრებელ ფართზე და 6-----
 .მ. ფართის სარდაფზე აღრიცხული იყო სს „ს-----ს“ საკუთრების უფლება
 (ამავე მონაცემებით 1--- წლის 20 ოქტომბერს გაცემულია ამონაწერი საჯარო
 რეესტრიდან). 2--- წლის 4 იანვარს გაცემული ბინის/არასაცხოვრებელი ფართის
 სააღრიცხვო ბარათით (განაცხადის რეგისტრაციის №3-----) დგინდება, რომ 1--- წლის
 10 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, თბილისში, ლ-----ის ქუჩა
 №----- მდებარე 1-----.მ. არასაცხოვრებელი ფართიდან 6-----.მ. ფართზე აღრიცხული
 იყო გ-----ის საკუთრების უფლება, ხოლო 5-----.მ. ფართზე - ბ-----ის
 საკუთრების უფლება (ამავე მონაცემებით 2--- წლის 4 იანვარს გაცემულია ამონაწერი
 საჯარო რეესტრიდან). საქმეზე წარმოდგენილი 2007 წლის პირველი ივნისის საჯარო
 რეესტრიდან ამონაწერით დგინდება, რომ 2--- წლის 4 ივლისის უძრავი ქონების
 ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, თბილისში, ლ-----ის ქუჩა №-----
 მდებარე 1-----.მ. არასაცხოვრებელ ფართზე რეგისტრირებული იყო შპს „რ-----
 ის“ (6-----.მ.) და ბ-----ის (5-----.მ.) საერთო საკუთრების უფლება (უძრავი
 ქონებს საკადასტრო კოდი: 0-----). ზემოაღნიშნული გარემოებებიდან
 გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ სწორად მიიჩნია დადგენილად, რომ
 მოსარჩელებისათვის სასამართლოში განსახილველი სარჩელის წარმოდგენამდე -
 2015 წლის 20 ოქტომბრამდე, წლების განმავლობაში ცნობილი იყო ბ-----ის
 მიერ სს „ს-----ზე“ უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებით
 გასხვისებისა და მისი თანმდევი შედეგების შესახებ. კერძოდ, საქმის მასალებით
 დგინდება, რომ 1--- წლის 2 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების
 შემდეგ, მოსარჩელის საკუთრებაში დარჩენილი ფართი, მის შემდგომ
 გასხვისებამდე, საჯარო რეესტრში ფიქსირდებოდა მოსარჩელისა და სხვა პირების
 თანასაკუთრებად სს „ს-----ს“ თანამესაკუთრედ მითითების გარეშე.
 ამრიგად, სააპელაციო პალატაც უსაფუძვლოდ მიიჩნევს სასარჩელო მოთხოვნის
 საფუძვლიანობის მოტივირებას იმ გარემოებით, რომ სს „ს-----ს“
 საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას შეცდომით მიანიჭა დამოუკიდებელი
 საკადასტრო კოდი, იმ პირობებში, როდესაც მხარეთა შორის უძრავი ქონების
 გამიჯვნის ხელშეკრულება არ არსებობდა.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ
 სახეზე არ არის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო
 საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული საფუძვლები
 ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით, მხარის მიერ არ ყოფილა
 წარმოდგენილი საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3

ნაწილის შესაბამისად მტკიცებულებები, რომლებიც გააბათილებდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილ გარემოებებს და გაკეთებულ სამართლებრივ დასკვნებს.

6. საპროცესო ხარჯები

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე-55-ე მუხლების შესაბამისად, აპელანტების მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი ბაჟი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

თბილისის სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, 34-ე მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. შპს „ე-----“-ისა და ბ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 07 ნოემბრის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტების მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი ბაჟი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით მხარეებისათვის დასაბუთებული განჩინების კანონით დადგენილი წესით ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში საქართველოს უზენაეს სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ. თბილისი ძმ. ზუბალაშვილების ქუჩა №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის (მდებარე: ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის 7ა) მეშვეობით.

მოსამართლე

მერაბ ლომიძე