

საქმე № 330310016001498707

საქმე №33ბ/2456-17



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო  
განჩინება  
საქართველოს სახელით**

08 მაისი, 2018 წელი  
თბილისი

ქ.

**ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა  
მოსამართლე: ილონა თოდუა**

**სხდომის მდივანი - გიორგი სანიკიძე**

**აპელანტი (მოსარჩლე) -** რ----- ფ-----ლი;

**წარმომადგენელი -** ს-----ძე;

**მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) -** საჯარო რ-----ს ეროვნული სააგენტო;

**წარმომადგენელი -** შ-----ი;

**მესამე პირი -** ნ-----ი;

**წარმომადგენელი -** ვ-----ძე;

**დავის საგანი -** ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ნაწილობრივ ბათილად ცნობა

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება –** თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 16 ივნისის გადაწყვეტილება

**1.აპელანტის მოთხოვნა -** თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 16 ივნისის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება

**2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:**

## **გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:**

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 16 ივნისის გადაწყვეტილებით, რ----- ფ-----ლის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

### **დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:**

**2.1.1.** ქ. თბილისის ო-----ის რაიონის სახ. სასამართლოს 1961 წლის 26 აგვისტოს გადაწყვეტილებით ქ. თბილისში, მ-----ის ქ. №22-ში მდებარე თ-----ზ კ-----ის კუთვნილი სახლი მის შვილებს: ე-----ია კ-----ეს და პ-----ე კ-----ეს შორის გაიყო ორ თანაბარ ნაწილად, რის შედეგადაც მოსარჩელე ე-----ია კ-----ეს მიეკუთნა პირველ სართულზე №8, №9 და მე-2 სართულზე №14, №15, №16, №27, №26 და მოპასუხის მიერ დაკავებულ №17, №18 ოთახებიდან გამოყოფილი ოთახები, სულ ფართობით 142.23 კვ.მ. ყველა იქ არსებული სათავსოებით, რომლებითაც სარგებლობდნენ არსებული ბინები და სარდაფის სართულიდან №1 სარდაფი, ფართობით 18.28 კვ.მ; ხოლო მოპასუხე პ-----ე კ-----ეს მიეკუთნა პირველ სართულზე მდებარე №10, №11, №12 და მე-2 სართულზე მდებარე №19, №20, №21, №24 ოთახები და მის მიერ დაკავებული №17, №18 ოთახებიდან ფართობის ჩამოჭრის შემდეგ დარჩენილი ფართობი, სულ 140.92 კვ.მ. მასთან ყველა არსებული დამხმარე სათავსოებით, რომლითაც სარგებლობდნენ აღნიშნული ბინები და სარდაფის სართულებიდან №2 სარდაფი 24.11 კვ.მ. ფართობით.

**2.1.2.** 1968 წლის 9 თებერვლის სამემკვიდრეო მოწმობის საფუძველზე, თ-----ზ კ-----ის დანაშთ ქონებაზე - ნახევარ ნაწილის უფლებაზე (სახლი არის ორ სართულიანი, რომელიც შედგება 21 ოთახისაგან (ფართით 324.95 კვ.მ.), მიწაზე (ფართით 427 კვ.მ.)), მდებარე: ქ. თბილისი, ლ-----ს ქ. №22, მემკვიდრედ ცნობილია მისი შვილიშვილი თ-----ა კ-----ე (პ-----ე კ-----ის შვილი).

დადგენილია, რომ ნ-----ი არის თ-----ა კ-----ის და მ--- ძ-----ის შვილი.

1996 წლის 18 ოქტომბრის კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობის საფუძველზე, მ--- ძ-----ის ქონებაზე თანასწორ წილში მემკვიდრედ ცნობილია მისი შვილი ნ-----ი. სამკვიდრო ქონებას შეადგენს ქ. თბილისში, ძ-----ი კ-----ის (ლ-----ს ქუჩა) ქ. №22-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის 1/2 წილი. საცხოვრებელი სახლი არის ორ სართულიანი, სასარგებლო ფართი 399.36 კვ.მ. საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა 20, საცხოვრებელი ფართი 324.95 კვ.მ. დამხმარე ფართი 74.41 კვ.მ. სამეურნეო ფართი 42.87 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საერთო ფართი 427 კვ.მ.

**2.1.3.** კ-----ნე მ-----ე არის ე-----ია კ-----ის და ს-----ნ მ-----ის

შვილი.

**2.1.4.** ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივის მონაცემებით, თბილისში, ძ---ი კ-----ის (ლ-----ს) ქ. №22-ში მდებარე უძრავი ნივთზე წარდგენილია კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა, №3-68, 1-----წ. (ნოტარიუსი: ს-----), რომლის თანახმად, საცხოვრებელი სახლის  $\frac{1}{2}$  წილი აღრიცხულია კ-----ნე მ-----ის სახელზე. ასევე, წარდგენილია კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა №1----- 18/10/1996წ. (ნოტარიუსი: გ-----ნი), რომლის თანახმად, საცხოვრებელი სახლის  $\frac{1}{2}$  წილი აღრიცხულია ნ-----ის სახელზე. მიწის ნაკვეთის საერთო ფართი შეადგენს 427 კვ.მ.-ს. შენობა-ნაგებობის ტექნიკური მაჩვენებლებია: ლიტერი „ა“, საცხოვრებელი სახლი არის ორ სართულიანი, საერთო ფართი 442,23 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი 324.96 კვ.მ. დამხმარე ფართი 74.41 კვ.მ. სამეურნეო ფართი 42.87 კვ.მ.

**2.1.5.** 2007 წლის 8 ივნისის კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობის საფუძველზე, კ-----ნე მ-----ის დანაშთ ქონებაზე მემკვიდრედ ცნობილია მისი შვილი ე---- მ-----ე. სამკვიდრო ქონებას შეადგენს ქ. თბილისში, ძ---ი კ-----ის ქ. №22-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი, წილობრივი მონაცემით  $\frac{1}{2}$ . მთელი შენობა-ნაგებობების ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლებია: სარეგისტრაციო ზონა - თბილისი - 01, სექტორი - მთაწმინდა- 15, კვარტალი - ნაკვეთი-01/023, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საერთო საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 460 კვ.მ. შენობა - ნაგებობის ჩამონათვალი - №1, შენობა ნაგებობების საერთო ფართი: - 442.23 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი - 324.95 კვ.მ. დამხმარე ფართი - 74.41 კვ.მ. სამეურნეო ფართი - 42.87 კვ.მ. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი №2 და №3.

**2.1.8.** საჯარო რ-----ს მიერ 2007 წლის 22 ივნისს განხორციელებული №8----- რეგისტრაციის შედეგად, ქ. თბილისში, ძ---ი კ-----ის (ყ-----ე) ქუჩა №22-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 460 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, შენობა-ნაგებობა №1-ზე, საერთო ფართი 442.23 კვ.მ., საცხოვრებელი ფართი 324.95 კვ.მ., დამხმარე ფართი 74.41 კვ.მ., სამეურნეო ფართი 42.87 კვ.მ., უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული შენობა-ნაგებობა: №2 და №3-ზე (საკადასტრო კოდი: 0-----) დარეგისტრირდა ნ-----ის და ე---- მ-----ის თანასაკუთრება. თითოეულ მესაკუთრეზე რეგისტრირებულია უძრავი ქონების  $\frac{1}{2}$  ნაწილი.

**2.1.9.** დადგენილია, რომ ვ-----რ გ-----სა და ნ--- ძ-----ს შორის, „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების

შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე, მიმდინარეობდა სასამართლო დავა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 21 თებერვლის გადაწყვეტილებით ვ-----რ გ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა. მოპასუხე ნ-----ისთვის, როგორც მესაკუთრისთვის, 8 750 ლარის გადახდის სანაცვლოდ მოსარჩელე ვ-----რ გ-----ი ცნობილ იქნა ქ. თბილისში, ძმ. კ-----ის №22-ში მდებარე საცხოვრებელი სადგომის, კერძოდ, №20 და №21 ოთახების და დამხმარე ფართის სულ 38,35 კვ.მ. მესაკუთრედ. სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ნ-----მა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2008 წლის 16 ოქტომბრის განჩინებით გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 21 თებერვლის გადაწყვეტილება და შეწყდა საქმის წარმოება მხარეთა მორიგების გამო. მხარეთა შორის დამტკიცდა მორიგება შემდეგი პირობებით: მხარეები შეთანხმდნენ, რომ მოპასუხის მიერ მოსარჩელისათვის გადახდილი უნდა ყოფილიყო 50 000 (ორმოცდაათი ათასი) ლარი წინამდებარე მორიგების აქტის ხელმოწერიდან 8 (რვა) თვის ვადაში, თავის მხრივ, მოსარჩელეს უარი უნდა განეცხადებინა ქ. თბილისში, ძმ. კ-----ის (ყ-----ე) №22-ში მის მიერ დაკავებულ უძრავ ქონებაზე (38.35 კვ.მ.); მოპასუხის მიერ წინამდებარე პირობის შეუსრულებლობის შემთხვევაში მოსარჩელე უფლებამოსილი იყო გადაეხადა მოპასუხისათვის 16 000 (თექვსმეტი ათასი) ლარი, რის შემდგომაც 38.35 კვ.მ. აღირიცხებოდა მის სახელზე საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში. მოსარჩელე, ასევე, თანახმა იყო, რომ წინამდებარე მორიგების აქტით გათვალისწინებული თანხის 50 000 ლარის მიღების შემდგომ გაეთავისუფლებინა მოპასუხის კუთვნილი 38.35 კვ.მ. ფართი ერთი თვის ვადაში.

მითითებულ განჩინებაზე, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ სააღსრულებო ფურცელი გასცა 2012 წლის 05 ნოემბერს.

**2.1.10.** 2008 წლის 10 დეკემბერს საჯარო რ-----ს ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს №8----- განცხადებით მიმართა ნ-----მა და მოითხოვა ქ. თბილისში, ძმ. კ-----ის (ყოფ. ლ-----ე) ქ.№22-ში მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. განცხადებას თან ერთვოდა: ამონაწერი საჯარო რ-----დან, სახლის შიდა აზომვითი ნახაზები, თანხმობა.

შპს „კ----- რ-----ს“ მიერ მომზადებული შიდა აზომვითი ნახაზის მიხედვით, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი იქნა ქ. თბილისში, ძმ. კ-----ის ქ. №22-ში მდებარე შენობის პირველი სართული, საერთო ფართობით 71.42 კვ.მ. II

სართული საერთო ფართით - 11.20 კვ.მ. სარდაფი საერთო ფართით 24.67 კვ.მ.  
ანტრესი - საერთო ფართით 25.59 კვ.მ. სათავსო საერთო ფართით - 8.10  
კვ.მ. საპირფარეშო საერთო ფართით - 6.93 კვ.მ.

ე-----ი მ-----ემ გასცა თანხმობა მასზედ, რომ ნ-----ს საჯარო  
რეესტრში დაერეგისტრირებინა ქ. თბილისში, ძ---ი კ-----ის ქ. №22-ში სახლის  
შენობა- ნაგებობის თავისი ½ ნაწილის რეალური წილი, წარდგენილი შიდა  
აზომვითი ნახაზით მიღებული მონაცემებით, კერძოდ, I-ლი სართული - 71.42  
კვ.მ. მე-2 სართული 116.20 კვ.მ. სარდაფი - 24.67 კვ.მ. ანტრესი - 25.59 კვ.მ.  
სათავსო - 8.10 კვ.მ. საპირფარეშო - 6.93 კვ.მ. სულ 252.91 კვ.მ. ფართი.

საჯარო რ-----ს ეროვნულმა სააგენტომ 2008 წლის 15 დეკემბერს  
მიიღო

№8-----03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ, რომლის შესაბამისად,  
ქ. თბილისში, ძ---ი კ-----ის ქ. №22-ში მდებარე 252.91 კვ.მ. საერთო ფართზე  
დარეგისტრირდა ნ-----ის საკუთრება (მიწის (უძრავი ქონებისა  
სარეგისტრაციო კოდი NO-----).

**2.1.11.** საჯარო რ-----ს მიერ 2012 წლის 22 ნოემბერს  
განხორციელებული №8----- რეგისტრაციის შედეგად, ქ. თბილისში, ძ---ი კ-----  
-----ის (ყ-----ე) ქუჩა №22-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე დარეგისტრირდა  
ე-----ი მ-----ის, ე-----ის, ნ-----ისა და ვ-----რ გ-----ის  
თანასაკუთრება.

მითითებული უძრავი ქონებიდან, ე-----ი მ-----ის საკუთრებაში  
რეგისტრირებულია ქონების ½ ნაწილი, ე-----ზე - 25.59 კვ.მ. ფართი, ვ-----  
-----რ გ-----ზე - 38.53 კვ.მ. ფართი (ოთახები №20, №21 და დამხმარე), ნ-----  
-----ზე- 227 კვ.მ. ფართი (გარდა 38.35 კვ.მ. ფართისა (კერძოდ: №20, №21  
ოთახები და დამხმარე).

**2.1.12.** ვ-----რ გ-----სა და რ----- ფ-----ლს შორის, 2015 წლის 26  
იანვარს, გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის  
საფუძველზე, რ----- ფ-----ლმა შეიძინა ქ. თბილისში, ძ---ი კ-----ის (ყ-----  
-----ე) ქუჩა №22-ში მდებარე ვ-----რ გ-----ის კუთვნილი წილი  
სრულად - 38.53 კვ.მ. ფართი (ოთახები №20, №21 და დამხმარე,  
საკადასტრო კოდი 0-----).

**2.1.13.** საჯარო რ-----ს მიერ 2015 წლის 28 იანვარს განხორციელებული №8-----  
----- რეგისტრაციის შედეგად, ქ. თბილისში, ძ---ი კ-----ის (ყ-----  
-----ე) ქუჩა №22-ში მდებარე 38.53 კვ.მ. ფართზე (ოთახები №20, №21 და  
დამხმარე) დარეგისტრირდა რ----- ფ-----ლის საკუთრება.

**2.1.14.** ინდივიდუალური აუდიტორის თ----- კ-----ის მიერ შედგენილი 2016 წლის აუდიტორული დასკვნით ირკვევა, რომ: 1) ქალაქ თბილისში, ძ---ი კ-----ის ქ. №22- ში მდებარე უძრავ ნივთზე შპს „კ-----სერვისის“ მიერ 2008 წლის 5 დეკემბერს შედგენილ შენობის შიდა აზომვით ნახაზში მითითებული ფართებიდან პირველ სართულზე - 9,16 კვ.მ., ხოლო მეორე სართულზე - 5,99 კვ.მ წარმოადგენს სადარბაზოს, სადაც ბინებში შესასვლელი არის პირველ სართულზე მარჯვნივ ერთი კარები, მეორე სართულზე მარცხნივ ერთი, ხოლო მარჯვნივ ერთი კარები. რ----- ფ-----ლის ბინას, რომლის ბინაში შესასვლელი კარები არის მე-2 სართულზე მარჯვნივ ბინაში სხვა შესასვლელი კარები არ გააჩნია. აქვს მხოლოდ გასასვლელი კარები ღია აივანზე;

2) შპს „კ-----სერვისის“ მიერ 2008 წლის 5 დეკემბერს შედგენილ შენობის შიდა აზომვით ნახაზში მე-2 სართულზე მითითებული ფართი 15,47 კვ.მ. წარმოადგენს ღია აივნის ნაწილს და არ შეესაბამება საკადასტრო გეგმისა და საინვენტარიზაციო გეგმის მონაცემებსა და ფაქტობრივ მდგომარეობას. იგი არ არის იზოლირებული და ტიხრით გამოყოფილი ღია აივნიდან, ხოლო წარსულში რაიმე ტიხრის კვალის არსებობა არ შეიმჩნევა. იგი ჩახერგილია საოჯახო ნივთებით;

3) ქ. თბილისში, ძ---ი კ-----ის ქუჩა №22-ში მდებარე უძრავ ნივთზე ჩატარებულია მე-2 სართულზე ღია აივნისა და შენობის ნაწილის კედლებისა და საყრდენის რეკონსტრუქცია კაპიტალური გამაგრებით;

4) რ----- ფ-----ლის ბინის ფაქტობრივი მდგომარეობა და ფართობი შეესაბამება ი/მ ა. გ-----ს „ა-----ს“ მიერ 4.02.2016 წელს შედგენილ აზომვით ნახაზს, დამოწმებულს ლ.სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტის დასკვნით. შპს „კ-----რ-----ს“ მიერ 2008 წლის 5 დეკემბერს შედგენილ შენობის აზომვითი ნახაზის მიხედვით, პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანისას ანუ 1,65 კვ.მ. გასასვლელის (დერეფანი) ფართის გარდაქმნის შემთხვევაში რ. ფ-----ლი რჩება სველი წერტილების (სააბაზანოსა და საპირფარეშოს) გარეშე და შესაძლებელია ჩამოქცევის საფრთხე დაემუქროს ღია აივანს და შენობის ნაწილს, მისი სიძველისა და ავარიულობის გამო, რითაც მნიშვნელოვანი ზიანი შეიძლება მიადგეს რ. ფ-----ლის ბინას და მთლიანად შენობას, რომლის განსაზღვრა ამ ეტაპზე შეუძლებლადაა მიჩნეული;

**2.1.15.** სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლოს ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 14 აპრილის საინჟინრო დასკვნის თანახმად, ქალაქ თბილისში, ძ---ი კ-----ის ქუჩა №22-ში ჩატარებული აზომვითი სამუშაოების შედეგად მიღებული მონაცემებისა და ი/მ ა. გ----- „ა-----ს“ მიერ 2016 წლის 04 თებერვალს შედგენილი აზომვითი ნახაზის ურთიერთშედარებით დადგინდა, რომ შპს „კ----- რ-----ს“ მიერ

მომზადებულ აზომვით ნახაზზე ნაჩვენები გასასვლელის (ფართობი 1.65 კვ.მ-ის), სიგანე შეადგენს 0,66 მეტრს. აქედან გამომდინარე, შპს „პ----- რ-----ს“ მიერ მომზადებულ აზომვით ნახაზზე ნაჩვენები გასასვლელის ფართობი 1,65 კვ.მ წარმოადგენს რეალურ ფართს  $2,52 \times 0,66 = 1,65$  კვ.მ; დღეს არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობის, პირვანდელ მდგომარეობაში (ისე როგორც ეს შპს „პ----- რ-----ს“ მიერ 05.12.2008 წელს შედგენილი შიდა აზომვით ნახაზზეა ნაჩვენები) მოსაყვანი და განცხადებაში მითითებული ჩასატარებელი სამშენებლო სამუშაოების საორიენტაციო სახარჯთაღრიცხვო ღირებულება 2016 წლის მეორე კვარტალის დონეზე განისაზღვრა 1220,44 ლარით.

## **დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:**

**2.2.1.** პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 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.

მითითებული ნორმის დეფინიციიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული - საჯარო რ-----ს ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 15 დეკემბრის №8-----03 გადაწყვეტილება წარმოადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მისი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან და სხვა კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

**2.2.2.** სასამართლომ განმარტა, რომ სადავო რეგისტრაციის განხორციელების დროისათვის მოქმედი „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის უძრავ ნივთზე უფლების, უფლების შეზღუდვის, უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობისა და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით; ამავე მუხლის „ი“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით.

სასამართლომ მიუთითა, რომ უძრავ ქონებაზე, როგორც რეგისტრაცია, ასევე მათში ცვლილება, წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ, „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს თუ რა წარმოადგენს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი. კერძოდ, დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ნორმატიული ან/და ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლო (საარბიტრაჟო) აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე უფლების, უფლების შეზღუდვის, უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ხოლო ამავე მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, დაინტერესებული პირია ნებისმიერი ფიზიკური ან იურიდიული პირი, სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი ან ადმინისტრაციული ორგანო, რომელსაც უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ან იურიდიული ფაქტის საფუძველზე წარმოეშვა ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, უფლების შეზღუდვის, უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულების, ყადაღის ან/და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, მათში ცვლილების ან მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება, ან რომლის უფლება, უფლების შეზღუდვა, უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულება, ყადაღა ან/და საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა დარეგისტრირდა შესაბამის რეესტრში, ან რომლის კანონიერ ინტერესზე პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება ან ქმედება.

„უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-20 მუხლში მოცემულია რეგისტრაციის ზოგადი პრინციპები. მითითებული მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის თუ სხვა დოკუმენტაციის, ისე ამ დოკუმენტაციის ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა მითითებული კანონის 32-ე მუხლზე, რომლის პირველი პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ განცხადებულ უძრავ ნივთზე უფლების, უფლების შეზღუდვის, უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულებისა და საკუთრების უფლების მიტოვების, ასევე ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის და მათ საფუძვლად წარმოდგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის თუ სხვა დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობისა და უსაფრთხოებისათვის. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია დაამოწმოს თავის მიერ ან მისი ქვემდგომი ორგანოს მიერ გამოცემული სამართლებრივი აქტების ან სხვა დოკუმენტების, ასევე თავისთან დაცული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების თუ სხვა დოკუმენტაციის ასლები, თუ დედნისა და ასლის შინაარსები შეესაბამება ერთმანეთს.

მითითებულ სამართლებრივ ნორმათა შინაარსიდან გამომდინარე სასამართლომ განმარტა, რომ მარეგისტრირებული ორგანოს შეფასების საგანს სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში წარმოადგენს - არის თუ არა დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი, ასევე, მარეგისტრირებულ ორგანოში დაცული სარეგისტრაციო დოკუმენტი ამ კანონით განსაზღვრული შესაბამისი რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების უშუალოდ წარმოშობის საფუძველი. მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ კანონი არ განსაზღვრავს სარეგისტრაციოდ წარსადგენი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების კონკრეტულ ჩამონათვალს, არამედ ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტი თავისი შინაარსის გათვალისწინებით უნდა უქმნიდეს ადმინისტრაციულ ორგანოს შესაბამისი რეგისტრაციის განხორციელების წინაპირობის არსებობის შესახებ დასკვნის გაკეთების შესაძლებლობას.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ნ--- ძ-----მა 2008 წლის 10 დეკემბერს №8----- განცხადებით მიმართა საჯარო რ-----ს ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ქ. თბილისში, ძ---ი კ-----ის (ყოფ. ლ-----ე) ქ. №22-ში მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. განცხადებას თან ერთვოდა: ამონაწერი საჯარო რ-----დან, სახლის შიდა აზომვითი ნახაზები და ე---- მ-----ის თანხმობა. განცხადებაზე თანდართული ამონაწერით დგინებოდა, რომ ქ. თბილისში, ძ---ი კ-----ის (ყოფილი ლ-----ე) ქუჩა №22-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (ს/კ 0-----0 რეგისტრირებული იყო ნ-----ისა და ე---- მ-----ის თანასაკუთრება. განცხადებაზე თანდართული თანხმობით, თანამესაკუთრე ე---- მ-----ე თანხმობას აცხადება ნ-----

ის ინადივიდუალურ საკუთრებაში დარეგისტრირებულიყო ქ. თბილისში, ძ---  
ი კ-----ის (ყოფილი ლ-----ე) ქუჩა №22-ში მდებარე სახლის (შენობა-  
ნაგებობის) 1/2 ნაწილის რეალური წილი შპს „პირივატ სერვისის“ მიერ  
მომზადებული შიდა აზომვითი ნახაზის მიხედვით.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა ცვლილების  
რეგისტრაციასთან დაკავშირებით წარმოადგენდა უძრავ ნივთზე საზიარო  
უფლების გაუქმების მოთხოვნას. შესაბამისად, განსახილველი დავის არსი და  
სასამართლოს მსჯელობის საგანია №8----- განცხადებაზე თანდართული  
დოკუმენტაცია წარმოშობდა თუ არა სარეგისტრაციოდ წარდგენილ ნივთზე  
საზიარო უფლების გაუქმების და რეგისტრირებულ უფლებაზე ცვლილების  
რეგისტრაციის განხორციელების შესაძლებლობას.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით (953-968  
მუხლები) დადგენილი წესის შესაბამისად, საზიარო უფლების გაუქმება  
დამოკიდებულია თანამესაკუთრეთა შეთანხმებაზე ან შეუთანხმებლობის  
შემთხვევაში სასამართლო დავაზე საზიარო უფლების გაუქმების შესახებ.  
შესაბამისად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იდეალური წილის  
რეალურ წილში გადასვლის რეგისტრაციისას წარდგენილ უნდა იქნეს ყველა  
თანამესაკუთრის შეთანხმება ან სასამართლოს გადაწყვეტილება საზიარო  
უფლების გაუქმების შესახებ.

სასამართლომ მიუთითა „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“  
საქართველოს კანონის მე-4 მუხლს, რომლის თანახმად, უძრავ ნივთზე  
უფლებათა და საკუთრების უფლების მიტოვების, ასევე ყადაღისა და  
საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის შესახებ რეგისტრირებულ მონაცემთა  
მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს  
კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად  
არ იქნება ცნობილი. ანალოგიურ დათქმას ითვალისწინებს სამოქალაქო  
კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილიც, რომლის მიხედვით, რ-----ს  
ჩანაწერების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია.  
საჯარო რ-----ს ჩანაწერის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს, რომ  
რეგისტრირებული უფლება არსებობს და იგი ეკუთვნის რეგისტრირებულ  
უფლებამოსილ პირს. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ სადავო  
რეგისტრაციის განხორციელების დროისთვის ქ. თბილისში, ძ---ი კ-----ის  
(ყ-----ე) ქუჩა №22-ში მდებარე უძრავ ქონება (ს/კ 0-----)  
წარმოადგენდა მხოლოდ ნ-----ისა და ე---- მ-----ის  
თანასაკუთრებას. ამასთან, ტექალრიცხვის მონაცემებით დასტურდება, რომ  
მითითებული უძრავი ქონება სრულად იყო აღრიცხული ნ-----ისა და ე----  
- მ-----ის სახელზე. შესაბამისად, მითითებულ უძრავ ნივთზე საზიარო  
უფლების გაუქმებისა და ნ-----ის ინდივიდუალური საკუთრების  
რეგისტრაციისთვის წარდგენილი უნდა ყოფილიყო თანამესაკუთრის - ე---- მ---

-----ის თანხმობა, რაც ერთვოდა სარეგისტრაციო დოკუმენტაციას. კერძოდ, განცხადებაზე თანდართული თანხმობით, თანამესაკუთრე ე---- მ-----ე თანხმობას აცხადებდა ნ-----ის ინადივიდუალურ საკუთრებაში დარეგისტრირებულიყო ქ. თბილისში, ძ---ი კ-----ის (ყ-----ე) ქუჩა №22-ში მდებარე სახლის (შენობა-ნაგებობის) ½ ნაწილის რეალური წილი შპს „პირივატ სერვისის“ მიერ მომზადებული შიდა აზომვითი ნახაზის მიხედვით. რაც შეეხება მოსარჩელის მითითებას იმ გარემოებაზე, რომ საჯარო რ-----ს ეროვნული სააგენტო არ იყო უფლებამოსილი მესამე პირის ინდივიდუალურ საკუთრებად დაერეგისტრირებინა საერთო სარგებლობის სადარბაზო, ღია აივანი და დერეფნი, სასამართლომ განმარტა, როგორც უკვე აღინიშნა, საჯარო რ-----ს ეროვნული სააგენტო სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში აფასებს არის თუ არა დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი, ასევე, მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული სარეგისტრაციო დოკუმენტი კანონით განსაზღვრული შესაბამისი რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების უშუალოდ წარმოშობის საფუძველი. მოცემულ შემთხვევაში წარდგენილი იყო შიდა აზომვითი ნახაზები და თანამესაკუთრის თანხმობა მასზედ, რომ განმცახდებლის ინადივიდუალურ საკუთრებაში დარეგისტრირებულიყო შენობა-ნაგებობის ½ ნაწილის რეალური წილი შიდა აზომვითი ნახაზის მიხედვით. ამასთან, წარდგენილი აზომვითი ნახაზებით დგინდებოდა, რომ სადავო უძრავი ქონების ნატურით გაყოფა არ იწვევდა ნატურით გაყოფილი საგანის დანიშნულების დაკარგვას, კერძოდ, ნატურით გაყოფის შემდგომ შენობა-ნაგებობის ორივე ნაწილი ინარჩუნებდა დამოუკიდებელ შესასვლელს და შესაძლებელი იყო მათი რეგისტრაცია ცალკე უფლების ობიექტად, ხოლო საკითხი რამდენად კანონიერი იყო თანამესაკუთრეთა შეთანხმება, სცდება მარეგისტრირებელი ორგანოს კომპეტენციას და აღნიშნული წარმოადგენს სხვა დავის საგანს. მოცემული დავის ფარგლებში სასამართლოც ვერ იქონიებდა მსჯელობას აღნიშნული შეთანხმების კანონიერების თაობაზე, ვინაიდან საზიარო უფლების გაუქმების შესახებ თანამესაკუთრეთა შეთანხმების კანონიერება ვერ იქნება განხილული ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით. სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით უნდა იქნეს განხილული და შეფასებული, ასევე, საკითხი დერეფნით, სადარბაზოთი და ღია აივნით სარგებლობის უფლების შეზღუდვის შედეგად მოსარჩელის საკუთრების უფლების შეზღუდვის შესახებ.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო რეგისტრაციის ბათილად ცნობის საფუძველს არ ქმნის მოსარჩელის მითითება ქ. თბილისში, ძმ. კ-----ის ქ. №22-ში მდებარე საცხოვრებელი სადგომის კანონიერ მოსარგებლის თანხმობის არარსებობაზე, ვინაიდან, ვ-----რ გ-----ს, 2008 წლის 15 დეკემბრის მდგომარეობით, მითითებულ მისამართზე საკუთრების უფლება არ უდასტურდება, რაც, ზემოაღნიშნული მსჯელობის გათვალისწინებით, გამორიცხავს სადავო რეგისტრაციისთვის მისი თანხმობის არსებობის საჭიროებას.

**2.2.3.** სასამართლომ განმარტა, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup> 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. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი, 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.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტებით განსახილველ შემთხვევაში ადგილი არა აქვს მითითებულ ნორმათა დარღვევას, გასაჩივრებული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტის სადავო ნაწილში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან. შესაბამისად, სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

### **3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:**

#### **სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:**

**3.1.1.** აპელანტს მიაჩნია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლომ არასწორად იმსჯელა საქმეში მოცემულ ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით, არასწორად შეაფასა და დაგენილად მიიჩნია ისინი. ასევე აპელანტი მიჩნევს რომ სასამართლოს გადაწყვეტილება არის იურიდიულად დაუსაბუთებელი და უნდა გაუქმდეს.

### **4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:**

სასამართლო გაეცნო წარმოდგენილ სააპელაციო საჩივარს, შეისწავლა საქმის მასალები, შეამოწმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა და მიაჩნია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 16 ივნისის გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელად.

## ფაქტობრივი დასაბუთება:

**4.1.1.** ქ. თბილისის ო-----ის რაიონის სახ. სასამართლოს 1961 წლის 26 აგვისტოს გადაწყვეტილებით ქ. თბილისში, მ-----ის ქ. №22-ში მდებარე თ-----ზ კ-----ის კუთვნილი სახლი მის შვილებს: ე-----ია კ-----ეს და პ-----ე კ-----ეს შორის გაიყო ორ თანაბარ ნაწილად, რის შედეგადაც მოსარჩელე ე-----ია კ-----ეს მიეკუთნა პირველ სართულზე №8, №9 და მე-2 სართულზე №14, №15, №16, №27, №26 და მოპასუხის მიერ დაკავებულ №17, №18 ოთახებიდან გამოყოფილი ოთახები, სულ ფართობით 142.23 კვ.მ. ყველა იქ არსებული სათავსოებით, რომლებითაც სარგებლობდნენ არსებული ბინები და სარდაფის სართულიდან №1 სარდაფი, ფართობით 18.28 კვ.მ; ხოლო მოპასუხე პ-----ე კ-----ეს მიეკუთნა პირველ სართულზე მდებარე №10, №11, №12 და მე-2 სართულზე მდებარე №19, №20, №21, №24 ოთახები და მის მიერ დაკავებული №17, №18 ოთახებიდან ფართობის ჩამოჭრის შემდეგ დარჩენილი ფართობი, სულ 140.92 კვ.მ. მასთან ყველა არსებული დამხმარე სათავსოებით, რომლითაც სარგებლობდნენ აღნიშნული ბინები და სარდაფის სართულებიდან №2 სარდაფი 24.11 კვ.მ. ფართობით.

**4.1.2.** 1968 წლის 9 თებერვლის სამემკვიდრეო მოწმობის საფუძველზე, თ-----ზ კ-----ის დანაშთ ქონებაზე - ნახევარ ნაწილის უფლებაზე (სახლი არის ორ სართულიანი, რომელიც შედგება 21 ოთახისაგან (ფართით 324.95 კვ.მ.), მიწაზე (ფართით 427 კვ.მ.)), მდებარე: ქ. თბილისი, ლ-----ს ქ. №22, მემკვიდრედ ცნობილია მისი შვილიშვილი თ-----ა კ-----ე (პ-----ე კ-----ის შვილი).

დადგენილია, რომ ნ-----ი არის თ-----ა კ-----ის და მ--- ძ-----ის შვილი.

1996 წლის 18 ოქტომბრის კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობის საფუძველზე, მ--- ძ-----ის ქონებაზე თანასწორ წილში მემკვიდრედ ცნობილია მისი შვილი ნ-----ი. სამკვიდრო ქონებას შეადგენს ქ. თბილისში, ძ---ი კ-----ის (ლ-----ს ქუჩა) ქ. №22-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის  $\frac{1}{2}$  წილი. საცხოვრებელი სახლი არის ორ სართულიანი, სასარგებლო ფართი 399.36 კვ.მ. საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა 20, საცხოვრებელი ფართი 324.95 კვ.მ. დამხმარე ფართი 74.41 კვ.მ. სამეურნეო ფართი 42.87 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საერთო ფართი 427 კვ.მ.

**4.1.3.** კ-----ნე მ-----ე არის ე-----ია კ-----ის და ს-----ნ მ-----ის შვილი.

**4.1.4.** ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივის მონაცემებით, თბილისში, ძ---ი კ-----ის (ლ-----ს) ქ. №22-ში მდებარე უძრავი ნივთზე წარდგენილია კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა, №3-68, 1-----წ. (ნოტარიუსი: ს-----), რომლის თანახმად, საცხოვრებელი სახლის  $\frac{1}{2}$  წილი

აღრიცხულია კ-----ნე მ-----ის სახელზე. ასევე, წარდგენილია კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა №1----- 18/10/1996წ. (ნოტარიუსი: გ-----ნი), რომლის თანახმად, საცხოვრებელი სახლის ½ წილი აღრიცხულია ნ-----ის სახელზე. მიწის ნაკვეთის საერთო ფართი შეადგენს 427 კვ.მ.-ს. შენობა-ნაგებობის ტექნიკური მაჩვენებლებია: ლიტერი „ა“, საცხოვრებელი სახლი არის ორ სართულიანი, საერთო ფართი 442,23 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი 324.96 კვ.მ. დამხმარე ფართი 74.41 კვ.მ. სამეურნეო ფართი 42.87 კვ.მ.

**4.1.5.** 2007 წლის 8 ივნისის კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობის საფუძველზე, კ-----ნე მ-----ის დანაშთ ქონებაზე მემკვიდრედ ცნობილია მისი შვილი ე---- მ-----ე. სამკვიდრო ქონებას შეადგენს ქ. თბილისში, ძ---ი კ-----ის ქ. №22-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი, წილობრივი მონაცემით 1/2. მთელი შენობა-ნაგებობების ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლებია: სარეგისტრაციო ზონა - თბილისი - 01, სექტორი - მთაწმინდა- 15, კვარტალი - ნაკვეთი-01/023, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საერთო საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 460 კვ.მ. შენობა - ნაგებობის ჩამონათვალი - №1, შენობა ნაგებობების საერთო ფართი: - 442.23 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი - 324.95 კვ.მ. დამხმარე ფართი - 74.41 კვ.მ. სამეურნეო ფართი - 42.87 კვ.მ. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი №2 და №3.

**4.1.8.** საჯარო რ-----ს მიერ 2007 წლის 22 ივნისს განხორციელებული №8----- რეგისტრაციის შედეგად, ქ. თბილისში, ძ---ი კ-----ის (ყ-----ე) ქუჩა №22-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 460 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, შენობა-ნაგებობა №1-ზე, საერთო ფართი 442.23 კვ.მ., საცხოვრებელი ფართი 324.95 კვ.მ., დამხმარე ფართი 74.41 კვ.მ., სამეურნეო ფართი 42.87 კვ.მ., უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული შენობა-ნაგებობა: №2 და №3-ზე (საკადასტრო კოდი: 0-----) დარეგისტრირდა ნ-----ის და ე---- მ-----ის თანასაკუთრება. თითოეულ მესაკუთრეზე რეგისტრირებულია უძრავი ქონების ½ ნაწილი.

**4.1.9.** დადგენილია, რომ კ-----რ გ-----სა და ნ--- ძ-----ს შორის, „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე, მიმდინარეობდა სასამართლო დავა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 21 თებერვლის გადაწყვეტილებით კ-----რ გ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა. მოპასუხე ნ-----ისთვის, როგორც მესაკუთრისთვის, 8

750 ლარის გადახდის სანაცვლოდ მოსარჩელე ვ-----რ გ-----ი ცნობილ იქნა ქ. თბილისში, ძმ. ვ-----ის №22-ში მდებარე საცხოვრებელი სადგომის, კერძოდ, №20 და №21 ოთახების და დამხმარე ფართის სულ 38,35 კვ.მ. მესაკუთრედ. სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ნ-----მა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2008 წლის 16 ოქტომბრის განჩინებით გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 21 თებერვლის გადაწყვეტილება და შეწყდა საქმის წარმოება მხარეთა მორიგების გამო. მხარეთა შორის დამტკიცდა მორიგება შემდეგი პირობებით: მხარეები შეთანხმდნენ, რომ მოპასუხის მიერ მოსარჩელისათვის გადახდილი უნდა ყოფილიყო 50 000 (ორმოცდაათი ათასი) ლარი წინამდებარე მორიგების აქტის ხელმოწერიდან 8 (რვა) თვის ვადაში, თავის მხრივ, მოსარჩელეს უარი უნდა განეცხადებინა ქ. თბილისში, ძმ. ვ-----ის (ყ-----ე) №22-ში მის მიერ დაკავებულ უძრავ ქონებაზე (38.35 კვ.მ.); მოპასუხის მიერ წინამდებარე პირობის შეუსრულებლობის შემთხვევაში მოსარჩელე უფლებამოსილი იყო გადაეხადა მოპასუხისათვის 16 000 (თექვსმეტი ათასი) ლარი, რის შემდგომაც 38.35 კვ.მ. აღირიცხებოდა მის სახელზე საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში. მოსარჩელე, ასევე, თანახმა იყო, რომ წინამდებარე მორიგების აქტით გათვალისწინებული თანხის 50 000 ლარის მიღების შემდგომ გაეთავისუფლებინა მოპასუხის კუთვნილი 38.35 კვ.მ. ფართი ერთი თვის ვადაში.

მითითებულ განჩინებაზე, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ სააღსრულებო ფურცელი გასცა 2012 წლის 05 ნოემბერს.

**4.1.10.** 2008 წლის 10 დეკემბერს საჯარო რ-----ს ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს №8----- განცხადებით მიმართა ნ-----მა და მოითხოვა ქ. თბილისში, ძმ. ვ-----ის (ყოფ. ლ-----ე) ქ.№22-ში მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. განცხადებას თან ერთვოდა: ამონაწერი საჯარო რ-----დან, სახლის შიდა აზომვითი ნახაზები, თანხმობა.

შპს „ვ----- რ-----ს“ მიერ მომზადებული შიდა აზომვითი ნახაზის მიხედვით, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი იქნა ქ. თბილისში, ძმ. ვ-----ის ქ. №22-ში მდებარე შენობის პირველი სართული, საერთო ფართობით 71.42 კვ.მ. II სართული საერთო ფართობით - 11.20 კვ.მ. სარდაფი საერთო ფართობით 24.67 კვ.მ. ანტრესი - საერთო ფართობით 25.59 კვ.მ. სათავსო საერთო ფართობით - 8.10 კვ.მ. საპირფარეშო საერთო ფართობით - 6.93 კვ.მ.

ე-----ი მ-----ემ გასცა თანხმობა მასზედ, რომ ნ-----ს საჯარო რეესტრში დაერეგისტრირებინა ქ. თბილისში, ძმ. ვ-----ის ქ. №22-ში სახლის

შენობა- ნაგებობის თავისი  $\frac{1}{2}$  ნაწილის რეალური წილი, წარდგენილი შიდა აზომვითი ნახაზით მიღებული მონაცემებით, კერძოდ, I-ლი სართული - 71.42 კვ.მ. მე-2 სართული 116.20 კვ.მ. სარდაფი - 24.67 კვ.მ. ანტრესი - 25.59 კვ.მ. სათავსო - 8.10 კვ.მ. საპირფარეშო - 6.93 კვ.მ. სულ 252.91 კვ.მ. ფართი.

საჯარო რ-----ს ეროვნულმა სააგენტომ 2008 წლის 15 დეკემბერს მიიღო №8-----03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ, რომლის შესაბამისად, ქ. თბილისში, ძ---ი კ-----ის ქ. №22-ში მდებარე 252.91 კვ.მ. საერთო ფართზე დარეგისტრირდა ნ-----ის საკუთრება (მიწის (უძრავი ქონებისა სარეგისტრაციო კოდი N0-----).

**4.1.11.** საჯარო რ-----ს მიერ 2012 წლის 22 ნოემბერს განხორციელებული №8----- რეგისტრაციის შედეგად, ქ. თბილისში, ძ---ი კ-----ის (ყ-----ე) ქუჩა №22-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე დარეგისტრირდა ე-----ი მ-----ის, ე-----ის, ნ-----ისა და ვ-----რ გ-----ის თანასაკუთრება.

მითითებული უძრავი ქონებიდან, ე-----ი მ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებულია ქონების  $\frac{1}{2}$  ნაწილი, ე-----ზე - 25.59 კვ.მ. ფართი, ვ-----რ გ-----ზე - 38.53 კვ.მ. ფართი (ოთახები №20, №21 და დამხმარე), ნ-----ზე- 227 კვ.მ. ფართი (გარდა 38.35 კვ.მ. ფართისა (კერძოდ: №20, №21 ოთახები და დამხმარე).

**4.1.12.** ვ-----რ გ-----სა და რ----- ფ-----ლს შორის, 2015 წლის 26 იანვარს, გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე, რ----- ფ-----ლმა შეიძინა ქ. თბილისში, ძ---ი კ-----ის (ყ-----ე) ქუჩა №22-ში მდებარე ვ-----რ გ-----ის კუთვნილი წილი სრულად - 38.53 კვ.მ. ფართი (ოთახები №20, №21 და დამხმარე, საკადასტრო კოდი 0-----).

**4.1.13.** საჯარო რ-----ს მიერ 2015 წლის 28 იანვარს განხორციელებული №8----- რეგისტრაციის შედეგად, ქ. თბილისში, ძ---ი კ-----ის (ყ-----ე) ქუჩა №22-ში მდებარე 38.53 კვ.მ. ფართზე (ოთახები №20, №21 და დამხმარე) დარეგისტრირდა რ----- ფ-----ლის საკუთრება.

**4.1.14.** ინდივიდუალური აუდიტორის თ----- კ-----ის მიერ შედგენილი 2016 წლის აუდიტორული დასკვნით ირკვევა, რომ: 1) ქალაქ თბილისში, ძ---ი კ-----ის ქ. №22- ში მდებარე უძრავ ნივთზე შპს „ვ-----სერვისის“ მიერ 2008 წლის 5 დეკემბერს შედგენილ შენობის შიდა აზომვით ნახაზში მითითებული ფართებიდან პირველ სართულზე - 9,16 კვ.მ., ხოლო მეორე სართულზე - 5,99 კვ.მ წარმოადგენს სადარბაზოს, სადაც ბინებში შესასვლელი არის პირველ სართულზე მარჯვნივ ერთი კარები, მეორე სართულზე მარცხნივ ერთი, ხოლო მარჯვნივ ერთი კარები. რ----- ფ-----ლის ბინას, რომლის ბინაში

შესასვლელი კარები არის მე-2 სართულზე მარჯვნივ ბინაში სხვა შესასვლელი კარები არ გააჩნია. აქვს მხოლოდ გასასვლელი კარები ღია აივანზე;

2) შპს „კ-----სერვისის“ მიერ 2008 წლის 5 დეკემბერს შედგენილ შენობის შიდა აზომვით ნახაზში მე-2 სართულზე მითითებული ფართი 15,47 კვ.მ. წარმოადგენს ღია აივნის ნაწილს და არ შეესაბამება საკადასტრო გეგმისა და საინვენტარიზაციო გეგმის მონაცემებსა და ფაქტობრივ მდგომარეობას. იგი არ არის იზოლირებული და ტიხრით გამოყოფილი ღია აივნიდან, ხოლო წარსულში რაიმე ტიხრის კვალის არსებობა არ შეიმჩნევა. იგი ჩახერგილია საოჯახო ნივთებით;

3) ქ. თბილისში, ძ---ი კ-----ის ქუჩა №22-ში მდებარე უძრავ ნივთზე ჩატარებულია მე-2 სართულზე ღია აივნისა და შენობის ნაწილის კედლებისა და საყრდენის რეკონსტრუქცია კაპიტალური გამაგრებით;

4) რ----- ფ-----ლის ბინის ფაქტობრივი მდგომარეობა და ფართობი შეესაბამება ი/მ ა. გ-----ს „ა-----ს“ მიერ 4.02.2016 წელს შედგენილ აზომვით ნახაზს, დამოწმებულს ლ.სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტის დასკვნით. შპს „კ-----რ-----ს“ მიერ 2008 წლის 5 დეკემბერს შედგენილ შენობის აზომვითი ნახაზის მიხედვით, პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანისას ანუ 1,65 კვ.მ. გასასვლელის (დერეფანი) ფართის გარდაქმნის შემთხვევაში რ. ფ-----ლი რჩება სველი წერტილების (სააბაზანოსა და საპირფარეშოს) გარეშე და შესაძლებელია ჩამოქცევის საფრთხე დაემუქროს ღია აივანს და შენობის ნაწილს, მისი სიძველისა და ავარიულობის გამო, რითაც მნიშვნელოვანი ზიანი შეიძლება მიაღგეს რ. ფ-----ლის ბინას და მთლიანად შენობას, რომლის განსაზღვრა ამ ეტაპზე შეუძლებლადაა მიჩნეული;

**4.1.15.** სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლოს ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 14 აპრილის საინჟინრო დასკვნის თანახმად, ქალაქ თბილისში, ძ---ი კ-----ის ქუჩა №22-ში ჩატარებული აზომვითი სამუშაოების შედეგად მიღებული მონაცემებისა და ი/მ ა. გ-----ს „ა-----ს“ მიერ 2016 წლის 04 თებერვალს შედგენილი აზომვითი ნახაზის ურთიერთშედარებით დადგინდა, რომ შპს „კ-----რ-----ს“ მიერ მომზადებულ აზომვით ნახაზზე ნაჩვენები გასასვლელის (ფართით 1.65 კვ.მ-ის), სიგანე შეადგენს 0,66 მეტრს. აქედან გამომდინარე, შპს „კ-----რ-----ს“ მიერ მომზადებულ აზომვით ნახაზზე ნაჩვენები გასასვლელის ფართობი 1,65 კვ.მ წარმოადგენს რეალურ ფართს  $2,52 \times 0,66 = 1,65$  კვ.მ; დღეს არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობის, პირვანდელ მდგომარეობაში (ისე როგორც ეს შპს „კ-----რ-----ს“ მიერ 05.12.2008 წელს შედგენილი შიდა აზომვით ნახაზზეა ნაჩვენები) მოსაყვანი და განცხადებაში მითითებული ჩასატარებელი სამშენებლო სამუშაოების საორიენტაციო სახარჯთაღრიცხვო ღირებულება

2016 წლის მეორე კვარტალის დონეზე განისაზღვრა 1220,44 ლარით.

### **სამართლებრივი დასაბუთება:**

**4.2.1.** სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით; მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივი თვალსაზრისით სწორად შეაფასა საქმესთან დაკავშირებული ფაქტობრივი გარემოებები; თავის მხრივ, აპელანტმა სააპელაციო საჩივარში ვერ გააქარწყლა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ გაკეთებული სამართლებრივი დასკვნები, ვერ მიუთითა და ვერ წარმოადგინა ისეთი არგუმენტები, რომლებზე დაყრდნობითაც შესაძლებელი იქნებოდა საქმეზე დადგენილი ფაქტების სხვაგვარი სამართლებრივი შეფასება;

**4.2.2.** სააპელაციო პალატა, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს (Hirvisaari v. Finland, §32) გადაწყვეტილებაზე დაყრდნობით განმარტავს, რომ დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლება არ მოითხოვს მხარეების მიერ მითითებულ ყველა არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემას; გარდა ამისა, აღნიშნული უფლება ზედა ინსტანციის სასამართლოებს საშუალებას აძლევს დაეთანხმონ ქვედა ინსტანციის სასამართლოს დასაბუთებას, საფუძვლების გამეორების გარეშე.

აქვე სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს შემდეგ განმარტებაზე: „სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გამოასწოროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუსაბუთებულობა და, პირიქით, ძალიან მოკლე მსჯელობა საჩივრის დაუშვებლად ცნობის შესახებ-ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობა საჩივრის დაუშვებლად ცნობის შესახებ-ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობის გაზიარება, არ არღვევს დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლებას“ (Gorou v. Greece (N.3) §§ 38-42).

სააპელაციო სასამართლო საქმეში წარმოდგენილი სადავო აქტის შინაარსის და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების შესწავლის შედეგად ასკვნის, რომ სადავო აქტი მიღებულია საქმის ფაქტობრივი გარემოებების ამსახველი მტკიცებულებების ერთობლივი შეფასება-შეჯერების საფუძველზე.

უძრავ ქონებაზე, როგორც რეგისტრაცია, ასევე მათში ცვლილება, წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ, „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს თუ რა წარმოადგენს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი. კერძოდ, დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ნორმატიული ან/და ინდივიდუალური

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლო (საარბიტრაჟო) აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე უფლების, უფლების შეზღუდვის, უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ხოლო ამავე მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, დაინტერესებული პირია ნებისმიერი ფიზიკური ან იურიდიული პირი, სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი ან ადმინისტრაციული ორგანო, რომელსაც უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ან იურიდიული ფაქტის საფუძველზე წარმოეშვა ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, უფლების შეზღუდვის, უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულების, ყადაღის ან/და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, მათში ცვლილების ან მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება, ან რომლის უფლება, უფლების შეზღუდვა, უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულება, ყადაღა ან/და საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა დარეგისტრირდა შესაბამის რეესტრში, ან რომლის კანონიერ ინტერესზე პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება ან ქმედება.

„უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-20 მუხლში მოცემულია რეგისტრაციის ზოგადი პრინციპები. მითითებული მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის თუ სხვა დოკუმენტაციის, ისე ამ დოკუმენტაციის ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, მითითებული კანონის 32-ე მუხლზე, რომლის პირველი პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ განცხადებულ უძრავ ნივთზე უფლების, უფლების შეზღუდვის, უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულებისა და საკუთრების უფლების მიტოვების, ასევე ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის და მათ საფუძველად წარმოდგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის თუ სხვა დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობისა და უსაფრთხოებისათვის. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია დაამოწმოს თავის მიერ ან მისი ქვემდგომი ორგანოს მიერ გამოცემული სამართლებრივი აქტების ან სხვა დოკუმენტების, ასევე თავისთან დაცული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების თუ სხვა დოკუმენტაციის ასლები, თუ დედნისა და ასლის შინაარსები შეესაბამება ერთმანეთს.

მითითებულ სამართლებრივ ნორმათა შინაარსიდან გამომდინარე პალატა

განმარტავს, რომ მარეგისტრირებული ორგანოს შეფასების საგანს სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში წარმოადგენს - არის თუ არა დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი, ასევე, მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული სარეგისტრაციო დოკუმენტი ამ კანონით განსაზღვრული შესაბამისი რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების უშუალოდ წარმოშობის საფუძველი. მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ კანონი არ განსაზღვრავს სარეგისტრაციოდ წარსადგენი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების კონკრეტულ ჩამონათვალს, არამედ ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტი თავისი შინაარსის გათვალისწინებით უნდა უქმნიდეს ადმინისტრაციულ ორგანოს შესაბამისი რეგისტრაციის განხორციელების წინაპირობის არსებობის შესახებ დასკვნის გაკეთების შესაძლებლობას.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ნ--- ძ-----მა 2008 წლის 10 დეკემბერს №8----- განცხადებით მიმართა საჯარო რ-----ს ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ქ. თბილისში, ძ---ი კ-----ის (ყოფ. ლ-----ე) ქ. №22-ში მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. განცხადებას თან ერთვოდა: ამონაწერი საჯარო რ-----დან, სახლის შიდა აზომვითი ნახაზები და ე----- მ-----ის თანხმობა. განცხადებაზე თანდართული ამონაწერით დგინებოდა, რომ ქ. თბილისში, ძ---ი კ-----ის (ყოფილი ლ-----ე) ქუჩა №22-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (ს/კ 0-----0 რეგისტრირებული იყო ნ-----ისა და ე----- მ-----ის თანასაკუთრება. განცხადებაზე თანდართული თანხმობით, თანამესაკუთრე ე----- მ-----ე თანხმობას აცხადებდა ნ-----ის ინადივიდუალურ საკუთრებაში დარეგისტრირებულიყო ქ. თბილისში, ძ---ი კ-----ის (ყოფილი ლ-----ე) ქუჩა №22-ში მდებარე სახლის (შენობა-ნაგებობის) 1/2 ნაწილის რეალური წილი შპს „პირივატ სერვისის“ მიერ მომზადებული შიდა აზომვითი ნახაზის მიხედვით.

მოსარჩელის მოთხოვნა ცვლილების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით წარმოადგენდა უძრავ ნივთზე საზიარო უფლების გაუქმების მოთხოვნას. შესაბამისად, განსახილველი დავის არსი და სასამართლოს მსჯელობის საგანია №8----- განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტაცია წარმოშობდა თუ არა სარეგისტრაციოდ წარდგენილ ნივთზე საზიარო უფლების გაუქმების და რეგისტრირებულ უფლებაზე ცვლილების რეგისტრაციის განხორციელების შესაძლებლობას.

პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით (953-968 მუხლები) დადგენილი წესის შესაბამისად, საზიარო უფლების გაუქმება დამოკიდებულია თანამესაკუთრეთა შეთანხმებაზე ან შეუთანხმებლობის შემთხვევაში სასამართლო დავაზე საზიარო უფლების გაუქმების შესახებ. შესაბამისად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იდეალური წილის

რეალურ წილში გადასვლის რეგისტრაციისას წარდგენილ უნდა იქნეს ყველა თანამესაკუთრის შეთანხმება ან სასამართლოს გადაწყვეტილება საზიარო უფლების გაუქმების შესახებ.

პალატა მიუთითებს, რომ „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლს, რომლის თანახმად, უძრავ ნივთზე უფლებათა და საკუთრების უფლების მიტოვების, ასევე ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის შესახებ რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი. ანალოგიურ დათქმას ითვალისწინებს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილიც, რომლის მიხედვით, რ-----ს ჩანაწერების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია. საჯარო რ-----ს ჩანაწერის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და იგი ეკუთვნის რეგისტრირებულ უფლებამოსილ პირს. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ სადავო რეგისტრაციის განხორციელების დროისთვის ქ. თბილისში, ძ---ი კ-----ის (ყ-----ე) ქუჩა №22-ში მდებარე უძრავ ქონება (ს/კ 0-----) წარმოადგენდა მხოლოდ ნ-----ისა და ე---- მ-----ის თანასაკუთრებას. ამასთან, ტექაღრიცხვის მონაცემებით დასტურება, რომ მითითებული უძრავი ქონება სრულად იყო აღრიცხული ნ-----ისა და ე---- მ-----ის სახელზე. შესაბამისად, მითითებულ უძრავ ნივთზე საზიარო უფლების გაუქმებისა და ნ-----ის ინდივიდუალური საკუთრების რეგისტრაციისთვის წარდგენილი უნდა ყოფილიყო თანამესაკუთრის - ე---- მ-----ის თანხმობა, რაც ერთვედა სარეგისტრაციო დოკუმენტაციას. კერძოდ, განცხადებაზე თანდართული თანხმობით, თანამესაკუთრე ე---- მ-----ე თანხმობას აცხადებდა ნ-----ის ინდივიდუალურ საკუთრებაში დარეგისტრირებულიყო ქ. თბილისში, ძ---ი კ-----ის (ყ-----ე) ქუჩა №22-ში მდებარე სახლის (შენობა-ნაგებობის) 1/2 ნაწილის რეალური წილი შპს „პირივატ სერვისის“ მიერ მომზადებული შიდა აზომვითი ნახაზის მიხედვით. რაც შეეხება აპელანტის მითითებას იმ გარემოებაზე, რომ საჯარო რ----- ეროვნული სააგენტო არ იყო უფლებამოსილი მესამე პირის ინდივიდუალურ საკუთრებად დაერეგისტრირებინა საერთო სარგებლობის სადარბაზო, ღია აივანი და დერეფნი, პალატა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსგავსად განმარტავს, რომ , საჯარო რ-----ს ეროვნული სააგენტო სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში აფასებს არის თუ არა დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი, ასევე, მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული სარეგისტრაციო დოკუმენტი კანონით განსაზღვრული შესაბამისი რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების უშუალოდ წარმოშობის საფუძველი. მოცემულ შემთხვევაში წარდგენილი იყო შიდა აზომვითი ნახაზები და თანამესაკუთრის თანხმობა მასზედ, რომ განმცხადებლის ინდივიდუალურ საკუთრებაში დარეგისტრირებულიყო შენობა-ნაგებობის 1/2

ნაწილის რეალური წილი შიდა აზომვითი ნახაზის მიხედვით. ამასთან, წარდგენილი აზომვითი ნახაზებით დგინდებოდა, რომ სადავო უძრავი ქონების ნატურით გაყოფა არ იწვევდა ნატურით გაყოფილი საგანის დანიშნულების დაკარგვას, კერძოდ, ნატურით გაყოფის შემდგომ შენობა-ნაგებობის ორივე ნაწილი ინარჩუნებდა დამოუკიდებელ შესასვლელს და შესაძლებელი იყო მათი რეგისტრაცია ცალკე უფლების ობიექტად, ხოლო საკითხი რამდენად კანონიერი იყო თანამესაკუთრეთა შეთანხმება, სცდება მარეგისტრირებული ორგანოს კომპეტენციას და აღნიშნული წარმოადგეს სხვა დავის საგანს. მოცემული დავის ფარგლებში სასამართლოც ვერ იქონიებდა მსჯელობას აღნიშნული შეთანხმების კანონიერების თაობაზე, ვინაიდან საზიარო უფლების გაუქმების შესახებ თანამესაკუთრეთა შეთანხმების კანონიერება ვერ იქნება განხილული ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით. სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით უნდა იქნეს განხილული და შეფასებული, ასევე, საკითხი დერეფნით, სადარბაზოთი და ღია აივნით სარგებლობის უფლების შეზღუდვის შედეგად მოსარჩელის საკუთრების უფლების შეზღუდვის შესახებ.

პალატა განმარტავს, რომ სადავო რეგისტრაციის ბათილად ცნობის საფუძველს არ ქმნის აპელანტის მითითება ქ. თბილისში, ძმ. კ-----ის ქ. №22-ში მდებარე საცხოვრებელი სადგომის კანონიერ მოსარგებლის თანხმობის არარსებობაზე, ვინაიდან, ვ-----რ გ-----ს, 2008 წლის 15 დეკემბრის მდგომარეობით, მითითებულ მისამართზე საკუთრების უფლება არ უდასტურდება, რაც, ზემოაღნიშნული მსჯელობის გათვალისწინებით, გამორიცხავს სადავო რეგისტრაციისთვის მისი თანხმობის არსებობის საჭიროებას.

პალატა განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup> 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. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი, 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.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის შესაბამისად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით

მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. მოცემულ შემთხვევაში აპელანტის მხრიდან არ ყოფილა წარმოდგენილი დამატებითი მტკიცებულებები, რომლიც იქნებოდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი.

## **5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:**

**5.1.1.** ზემოაღნიშნული გარემოებების ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივრით ვერ იქნა გაბათილებული თბილისის საქალაქო სასამართლოს დასკვნები სარჩელის არ დაკმაყოფილების შესახებ. პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა სადავო საკითხი, რის გამოც არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძვლები. შესაბამისად, უცვლელად უნდა დარჩეს მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება.

## **სასამართლო ხარჯები:**

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხა უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

## **სარეზოლუციო ნაწილი:**

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12 მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე, 390-ე, 397-ე მუხლებით

## **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. რ----- ფ-----ლის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 16 ივნისის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს ბიუჯეტში გადახდილად;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძ---ი ზუბალაშვილების ქ. №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

**მოსამართლე**

**ილონა თოდუა**