

საქმე №010310016001-48206

საქმე №3/ბ-517-2017წ.



**ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით**

01 მარტი, 2018 წელი

ქალაქი

ქუთაისი

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე გოჩა აბუსერიძე

სხდომის მდივანი ონისე გურეშიძე

აპელანტი (მოსარჩელე) – ო-----ე

წარმომადგენელი – ვ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარეები (მოპასუხეები) – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისი

წარმომადგენელი – ნ-----ე

მესამე პირები – ვ-----ე, ნ-----ე, თ-----ე

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

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 23 ივნისის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა – ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 23 ივნისის გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2016 წლის 15 თებერვალს ო-----ემ სარჩელით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის და მესამე პირების: ვ-----ის, ნ-----ისა და თ-----ის მიმართ. მოსარჩელემ მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 29 ოქტომბრის №8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და მოპასუხის დავალდებულება გამოსცეს გადაწყვეტილება ქ. ბათუმში, გ. კ-----ის ქუჩის №1--ში მდებარე უძრავ ნივთთან დაკავშირებით (უძრავი ნივთის საკადასტრო კოდი №05.09.29.0--) რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ ო-----ის მიერ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზისა და შენობა-ნაგებობის აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, კერძოდ მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული სახით რეგისტრაციისა და მასზე განთავსებული 264.56 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე თანასაკუთრების უფლების აღრიცხვაზე, იდეალური წილების შეუცვლელად. მოსარჩელემ ასევე მოითხოვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 20 იანვრის №1---- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

მოსარჩელის მითითებით, ქ.ბათუმში კ-----ის ქუჩის №1--ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის რეალური ფართი აღემატება რეგისტრირებულ ფართს, მთლიანი ფართი (როგორც რეგისტრირებული ასევე დაურეგისტრირებელი) შეადგენს 264.66 კვ.მ-ს, ხოლო საჯარო რეესტრში მხოლოდ 87.4 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაა რეგისტრირებული. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 11 აგვისტოს გადაწყვეტილებით (საქმე №2/2530-14), ნ-----ის და კ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი ო-----ეს თ----- და ო-----ეებს შორის 2006 წლის 11 ნოემბერს დადებული ჩუქების ხელშეკრულება ქ.ბათუმში კ-----ის ქუჩის №1--ში მდებარე უძრავ ქონებაზე 1/8 ნაწილში. ამავე გადაწყვეტილებით ნ-----ე და კ-----ე ცნობილი იქნენ ქ. ბათუმში, კ-----ის ქუჩის №1--ში მდებარე უძრავი ქონების 1/8 ნაწილის თანამესაკუთრებად. ნ----- და კ-----ეები თანახმანი იყვნენ მათი წილი განსაზღვრულიყო არა მხოლოდ რეგისტრირებული ფართიდან, არამედ დაურეგისტრირებელი ფართიდანაც.

მოსარჩელეთა მითითებით, სასამართლოს გადაწყვეტილება მოსარჩელებმა სარეგისტრაციოდ წარადგინეს საჯარო რეესტრში, რის შემდეგაც ქ.ბათუმში გ. კ-----ის ქუჩის №1--ში მდებარე უძრავ ნივთის (უძრავი ნივთის საკადასტრო კოდი №05.09.29.0--) 7/8 ნაწილზე თანამესაკუთრებად დარჩა თ----- დ-----ე და ო-----ე, ხოლო 1/8 ნაწილის მესაკუთრებად დარეგისტრირდნენ კ-----ე და ნ-----ე. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 11 აგვისტოს გადაწყვეტილებით ასევე დადგინდა, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია 87.4 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა, თუმცა სახლის ფართი რეალურად გაზრდილია. კერძოდ, გადაწყვეტილების თანახმად, ო-----ემ მის მიერ შეძენილი სახლი გადააკეთა ორსართულიან, 87.4 კვ.მ. ფართის მქონე საცხოვრებელ სახლად, რომელზეც

1962 წელს ტექალირცხვის ბიუროს მიერ გაცემული იქნა შესაბამისი გეგმა. დღემდე საჯარო რეესტრში 1962 წლისათვის აშენებული ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლია რეგისტრირებული, მიუხედავად იმისა, რომ სადავო საცხოვრებელი სახლის ფართი რეალურად გაზრდილია. სახლზე მიშენების სამუშაოები განხორციელდა 1978-1979 წლებში და სამშენებლო სამუშაოების შედეგად სახლს მოემატა ფართები და ოთახები, ასევე გაიზარდა არსებული ოთახების ფართებიც.

მოსარჩელის მითითებით, 2015 წლის 01 ივლისს მან განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს, წარადგინა ქ. ბათუმში კ-----ის ქუჩის №1--ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი №05.09.29.0--) საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების აზომვითი ნახაზი და მოითხოვა ცვლილებების რეგისტრაცია მოცემულ უძრავი ქონების რეგისტრირებულ უფლებაში. კერძოდ, საერთო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაცია წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად და ასევე საერთო საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობების ფართად, ნაცვლად რეგისტრირებული 82.45 კვ.მ. ფართისა, 264.56 კვ.მ. ფართის მითითება. მისი ეს მოთხოვნა წინააღმდეგობაში არ მოდიოდა სხვა თანამესაკუთრეთა ინტერესებთან, რადგანაც მას არ მოუთხოვია თანამესაკუთრეთა წილებში ცვლილებების განხორციელება. შესაბამისად, შენობა-ნაგებობების რეალურად არსებული სახით (გაზრდილი ფართით) რეგისტრაციის შემთხვევაში წილთა შესაბამისად იზრდებოდა ყველა თანამესაკუთრის საკუთრებაში არსებული ფართის ოდენობაც.

მოსარჩელის აღნიშვნით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2015 წლის 07 ივლისს გამოსცა №8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, რომლის საფუძვლად მითითებული იქნა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. შესაბამისად, სარეგისტრაციო სამსახურმა მოითხოვა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა.

მოსარჩელის მითითებით მის მიერ შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის მიზნით დამატებით წარდგენილი იქნა კორექტირებული აზომვითი ნახაზი. სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 17 ივლისის №8----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება კვლავ შეჩერდა და

საფუძვლად კვლავ იქნა მითითებული ზედდების არსებობა. მან ისევ წარადგინა მიწის ნაკვეთის კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რის საფუძველზეც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 15 აგვისტოს №8----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება განახლდა, თუმცა 2015 წლის 20 აგვისტოს

№8----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება კვლავ შეჩერდა. ამჯერად, შეჩერების საფუძვლად მიეთითა, რომ განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტი არ იყო წარდგენილი მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი ფორმით და წესით, კერძოდ, წარსადგენი იყო მიწის ნაკვეთის ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული საინვენტარიზაციო გეგმის შესაბამისად შედგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (კერძოდ ქუჩის გასწვრივ ზომა 20.50 მ). მან წარუდგინა რეესტრს მიწის ნაკვეთის კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული საინვენტარიზაციო გეგმის შესაბამისად შედგენილი, მაგრამ სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 21 სექტემბრის №8----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება კვლავ შეჩერდა. ამჯერად შეჩერების საფუძვლად მითითებული იქნა ის გარემოება, რომ განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტი არ იყო წარდგენილი მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი ფორმით და წესით, ვინაიდან 05.09.29.0-- საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებული იყო შენობა-ნაგებობა 82.45 კვ.მ. ფართით, ხოლო სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი მასალებით შენობა-ნაგებობების ფართი შეადგენდა 264.56 კვ.მ-ს, რის გამოც საჭირო იყო თანამესაკუთრების: ვ----- --ის, თ----- დ-----ის და ნ-----ის თანხმობა მოთხოვნილი რეგისტრაციის თაობაზე.

მოსარჩელეს მიაჩნია, რომ თანამესაკუთრეთა ინტერესები შეესაბამებოდა თ-----ის მიერ მოთხოვნილ რეგისტრაციას და შესაბამისად, საჯარო რეესტრისათვის მათი თანხმობების წარდგენა თ-----ემ არ ჩათვალა საჭიროდ. საჯარო რეესტრს წარედგინა მხოლოდ ერთ-ერთი თანამესაკუთრის, თ----- დ-----ის თანხმობა მოთხოვნილი რეგისტრაციის განხორციელებასთან დაკავშირებით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 29 ოქტომბრის №8-----4 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა შეჩერების საფუძვლის აღმოუფხვრელობის გამო, ანუ საჯარო რეესტრმა ჩათვალა რომ მხოლოდ თ----- დ-----ის თანხმობა არ იყო მოთხოვნილი რეგისტრაციის განხორციელებისათვის. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 29 ოქტომბრის №8----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება კვლავ შეწყდა შეჩერების საფუძვლის აღმოუფხვრელობის გამო.

მოსარჩელის მტკიცებით, სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებული იყო განეხორციელებინა მოთხოვნილი რეგისტრაცია და გაუგებარია, რატომ თქვა

უარი წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის და მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის აზომვითი ნახაზის მიხედვით რეგისტრაციაზე, როდესაც მოცემული ნახაზებით დგინდებოდა მიწის ნაკვეთზე 264.56 კვ.მ. შენობა-ნაგებობების არსებობა. ამასთანავე საყურადღებო იყო ის გარემოებაც, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრები ვ---- და ნ-----ეები, რომელთა თანხმობების წარდგენის გარეშეც საჯარო რეესტრმა არ განახორციელა მოთხოვნილი რეგისტრაცია, თავად ითხოვდნენ სასამართლოში მათთვის წილის მიკუთვნებას არარეგისტრირებული 82.45 კვ.მ. შენობა ნაგებობებიდან, არამედ რეალურად არსებული 264.56 კვ.მ. შენობა- ნაგებობებიდან.

მოსარჩელის მითითებით, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 29 ოქტომბრის №8----- გადაწყვეტილება ო----- -----ემ გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 18 დეკემბრის №3----- გადაწყვეტილებით გაგრძელებული იქნა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის ვადა. ხოლო 2016 წლის 20 იანვარს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ გამოიტანა გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

მოსარჩელეს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტები წინააღმდეგობაში მოდიოდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ნორმებთან, რომლითაც რეგულირდება საერთო საკუთრების თანამესაკუთრეთა უფლებები, რომლის შესაბამისად, მესამე პირებს უფლება არ აქვთ უარი თქვან მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილ რეგისტრაციაზე, ანუ თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების რეალურად არსებული მდგომარეობით რეგისტრაციაზე მხოლოდ იმ მოტივით, რომ ისინი მოცემული უძრავი ნივთის თანამესაკუთრები არიან. მათ უნდა დაასაბუთონ, რომ მოთხოვნილი რეგისტრაცია არღვევს მათ კანონიერ უფლებას, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი ვერ ექნება, რადგან მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი შედგენილია საჯარო რეესტრში არსებული საინვენტარიზაციო გეგმისა და ფაქტიურად არსებული მდგომარეობის შესაბამისად. შენობა-ნაგებობის არსებული სახით რეგისტრაციის განხორციელების შემთხვევაში იზრდებოდა თანასაკუთრებაში არსებული ქონების ოდენობა, შესაბამისად იზრდებოდა მესამე პირების: ნ----- და ვ----- დ-----ეების საკუთრებაში არსებული ფართის ოდენობაც. ამასთან „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-14, 25-ე და 30-ე მუხლებით დადგენილი რეგულაციებიდან გამომდინარე მიიჩნევს, რომ სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებული იყო წარდგენილი დოკუმენტების საფუძველზე დაერეგისტრირებინა ო-----ის მიერ მოთხოვნილი ცვლილება უძრავ ნივთზე. აღნიშნულიდან გამომდინარე მოსარჩელემ ჩათვალა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტები წინააღმდეგობაში მოდიოდა

მოქმედ სამართლებრივ ნორმებთან, რაც საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის საფუძველზე მათი ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენდა.

მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და აჭარის რეგიონული ოფისის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო, შემდეგი საფუძველით: ქ.ბათუმში, კ-----ის ქუჩის №1--ში მდებარე მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა წარმოადგენს საზიარო საკუთრების საგანს - თანასაკუთრებას. ამდენად, ზემოაღნიშნულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულია საერთო საკუთრების უფლება. საზიარო საკუთრების მართვასა და განკარგვასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს აწესრიგებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 953 – 968 მუხლები. ამ კოდექსის 953-ე მუხლის თანახმად, თუ უფლება რამდენიმე პირს ერთობლივად ეკუთვნის, მაშინ გამოიყენება ამ კოდექსის საზიარო უფლებების თავის წესები.

აღნიშნული კოდექსის 956-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საზიარო საგანს მოწილენი ერთობლივად მართავენ; 957-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად კი, ცალკეული მოწილის თანხმობის გარეშე არ შეიძლება სარგებლობის წილზე მისი უფლების შემცირება, ხოლო 959-ე მუხლის თანახმად, თითოეულ მოწილეს შეუძლია განკარგოს თავისი წილი, ხოლო საზიარო საგნის განკარგვა ხდება მხოლოდ ერთობლივად. განსახილველ შემთხვევაში, ვინაიდან ქ. ბათუმში, კ-----ის ქუჩის №1--ში მდებარე მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა წარმოადგენს ინდივიდუალურ საცხოვრებელ სახლს, მასზე ვრცელდება მოქმედი კანონმდებლობით თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის განკარგვისთვის განსაზღვრული წესები. მოქმედი საქართველოს კანონმდებლობის, კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 953-968 მუხლებისა (საზიარო უფლებები) და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №- ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის 23-ე პუნქტის თანახმად, თანაზიარ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაში დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაცია შესაძლოა განხორციელდეს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ყველა მესაკუთრის თანხმობის შემთხვევაში.

იმის გათვალისწინებით, რომ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციიდან გამომდინარე, ქ. ბათუმში, კ-----ის ქუჩის №1--ში მდებარე მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა ეკუთვნის რამდენიმე პირს, იგი წარმოადგენს საზიარო საკუთრების უფლების საგანს და მასზე უნდა გავრცელდეს საზიარო უფლებების თავის წესები. დადგენილია, რომ №8----- განცხადების საფუძველზე დაწყებული წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციო სამსახურში არ

წარმოდგენილა მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად აუცილებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია, კერძოდ, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ქ. ბათუმში, კ-----ის ქ. №1--ში მდებარე უძრავი ნივთის ყველა თანამესაკუთრის თანხმობა. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის მეორე პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაა 30 კალენდარული დღე, გარდა ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ეს ვადა აითვლება დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების ოფიციალურად გაცნობიდან, ხოლო გადაწყვეტილების სააგენტოს შესაბამის ვებგვერდზე გამოქვეყნების შემთხვევაში – გამოქვეყნებიდან. აღნიშნული ვადის გაგრძელება დაუშვებელია.

ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ შესრულებულ იქნა მისთვის, როგორც საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილების განმხორციელებელი 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 კანონის და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №- ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მოთხოვნები. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ ბ№8----- (29.10.2015) გადაწყვეტილება კანონიერია, ასევე კანონიერია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 20 იანვრის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ №1---- გადაწყვეტილებაც და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60, მუხლის თანახმად, არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები. ასევე, არ არსებობს წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციის სამართლებრივი საფუძვლები.

მესამე პირებმა: კ-----ემ და ნ-----ემ სარჩელი უსაფუძვლოდ მიიჩნიეს, შემდეგ გარემოებათა გამო: თავის დროზე ისინი მართლაც ითხოვდნენ მათთვის წილის განსაზღვრას გაზრდილი ფართიდან, მაგრამ აღნიშნულს მაშინ კატეგორიულად არ ეთანხმებოდა ო-----ე და ითხოვდა, წილების გაანგარიშებას მხოლოდ რეგისტრირებული ფართიდან (როგორც მიწის ნაკვეთის, ასევე შენობა-ნაგებობის). სასამართლომ 2014 წლის 11 აგვისტოს გადაწყვეტილებით კი დაადგინა, რომ ფართი (შენობა-ნაგებობის) იყო გაზრდილი და წარმოადგენდა იმაზე მეტს, ვიდრე

ტრეებიუროში იყო აღრიცხული, მაგრამ კონკრეტულად არ დაუდგენია არც მიწის ნაკვეთისა და არც მასზედ განთავსებული შენობა-ნაგებობის ფართის ოდენობა. სარეგისტრაციოდ წარდგენილი აზომვითი ნახაზის შედგენისას, გარდა დამკვეთისა, როგორც დაინტერესებული მხარე უნდა მიწვეულიყო სხვა თანამესაკუთრეებიც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26-ე მუხლით დადგენილი წესის თანახმად, რასაც ადგილი არ ჰქონია. აღნიშნულმა გარემოებამ სხვა გარემოებებთან ერთად, როგორც თავად მოსარჩელე მხარე მიუთითებს, განაპირობა სარეგისტრაციო წარმოების არაერთგზის შეჩერება და საბოლოოდ მისი შეწყვეტა შეჩერების ხარვეზის აღმოუფხვრელობის გამო, რაც სავსებით ლოგოკურია დამდგარ შედეგთან მიმართებაში. თანამესაკუთრეთა თანხმობას საჭიროებს არა მარტო ფართის ოდენობის (მიწის ნაკვეთის, შენობა-ნაგებობის) განსაზღვრა, არამედ მათი ადგილმდებარეობის, განლაგების, კონფიგურაციისა და პარამეტრების. აღნიშნულთან დაკავშირებით, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მონაცემები, რომ ისედაც არ შეესაბამება და ასახავს არსებულ რეალობას, ვლინდება კიდევაც ცვლილებების რეგისტრაციის მოთხოვნისას მარეგისტრირებული ორგანოს მითითებული გადაწყვეტილებებით (რეგისტრაციის შეჩერება-შეწყვეტა).

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 30-ე მუხლის დანაწესი, რომ საკადასტრო აზომვითი ნახაზის სიზუსტეზე პასუხისმგებლობა ეკისრება უძრავი ნივთის მესაკუთრეს, ნიშნავს ამ უძრავ ნივთზე შედგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის სიზუსტეზე ყველა თანამესაკუთრეთა (მათი არსებობის შემთხვევაში) პასუხისმგებლობას. ამდენად საკადასტრო აზომვითი ნახაზი უნდა შეთანხმებულიყო ყველა თანამესაკუთრესთან, რასაც განსახილველ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია. როგორც წესი, თანაზიარი საკუთრების მართვისას ყველა თანამესაკუთრის თანხმობას საჭიროებს ის ცვლილება, რაც ზემოქმედებას ახდენს თანაზიარ საკუთრებაზე, მათ შორის თუნდაც შესაბამისი პროპორციით იზრდებოდეს ყველა თანამესაკუთრის წილი, მაინც საჭიროა მათი თანხმობა ფართების ადგილმდებარეობის, კონფიგურაციისა და პარამეტრების ცვალებადობასთან დაკავშირებით, რასაც განსახილველ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია და ამას არც თავად მოსარჩელე მხარე უარყოფს, მაგრამ ცდილობს დაასაბუთოს, რომ მოცემულ შემთხვევაში თურმე ასეთი თანხმობები საჭირო არ ყოფილა. მხარე მიიჩნევდა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტები გამოცემული იყო კანონშესაბამისად და არ არსებობდა მათი გაუქმების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

მესამე პირი თ----- დ-----ე დაეთანხმა სარჩელს იმ საფუძვლით, რომ მისთვის მისაღები იყო შენობა-ნაგებობაზე წილების ასეთი შეფარდებით განსაზღვრა, რის თაობაზეც მან ო-----ეს მისცა თანხმობა საჯარო რეესტრში წარსადგენად.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 23 ივნისის გადაწყვეტილებით ო-
-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

ამ დასკვნამდე სასამართლო მივიდა შემდეგ გარემოებათა გამო:

სასამართლოს დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

სასამართლოს მიერ უდავოდ მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1.1. ქ.ბათუმში, კ-----ის ქუჩის N1--ში მდებარე მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა წარმოადგენს საზიარო საკუთრების საგანს - თანასაკუთრებას. ამდენად, ზემოაღნიშნულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულია საერთო საკუთრების უფლება. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით ირკვევა, რომ მიწის ნაკვეთის საკუთრების ტიპია თანასაკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება - არასასოფლო-სამეურნეო, დაუზუსტებელი ფართობი - 361.00 კვ.მ., რომელზეც განთავსებულია 82,45 კვ.მ. ფართის შენობა-ნაგებობა.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილებისა და ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, უძრავი ნივთის 7/8 ნაწილზე რეგისტრირებულია თ----- დ-----ისა და ო-----ის, ხოლო 1/8 ნაწილზე - ვ-----ისა და ნ-----ის საკუთრების უფლება;

2.1.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურში 2015 წლის 01 ივლისს წარდგენილი იქნა ო-----ის №8----- სარეგისტრაციო განაცხადი რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნით უძრავ ნივთზე, მდებარე, ქ.ბათუმი, გ.კ-----ის ქუჩა N1-. სარეგისტრაციო განაცხადს თან ერთვოდა შპს „გ---ს“ მიერ 30.06.2015 წ. შესრულებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდისა და ელ. ვერსია (361 კვ.მ.), შპს „გ---ს“ მიერ 20.05.2015 წ. შესრულებული შენობა-ნაგებობის აზომვითი ნახაზი (შენობა №01/2 – 213,1 კვ.მ., №02/1 – 27,66 კვ.მ., №03/1 – 23,8 კვ.მ., სულ 264,56 კვ.მ.), შენობა-ნაგებობის გეგმა-ნახაზები, ასევე გადახდილი იქნა სარეგისტრაციო მომსახურების საფასური;

2.1.3. ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის №8----- (07.07.2015) გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდების არსებობა, კერძოდ, განცხადებაზე თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, შესაბამისად განმცხადებელს განემარტა, რომ

წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი;

2.1.4. 2015 წლის 13 ივლისს სარეგისტრაციო სამსახურში ო-----ემ დამატებით წარადგინა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელ.ვერსია. ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის №8----- (17.07.2015) გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდების არსებობა და განმცხადებელს განემარტა, რომ დამატებით წარსადგენი იყო კორექტირებული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და თანამესაკუთრეთა თანხმობა, ფართის დაზუსტებასთან დაკავშირებით. 2015 წლის 13 აგვისტოს სარეგისტრაციო სამსახურში დამატებით წარდგენილი იქნა შპს

„გ---ს“ მიერ 11.08.2015წ. შესრულებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდისა და ელ. ვერსია (356კვ.მ.) და შპს „გ---ს“ მიერ 20.05.2015წ. შესრულებული შენობა-ნაგებობის აზომვითი ნახაზი (შენობა №01/2 – 213,1კვ.მ., №02/1 – 27,66კვ.მ., №03/1 – 23,8კვ.მ., სულ 264,56კვ.მ.).

ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის №8----- (15.08.2015) გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება განახლდა, ხოლო №8----- (20.08.2015) გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, ვინაიდან სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიჩნია, რომ განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტი/ინფორმაცია არ იქნა წარდგენილი მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი ფორმით და წესით, კერძოდ, განიმარტა, რომ წარსადგენი იყო ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული საინვენტარიზაციო გეგმის შესაბამისად შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (კერძოდ, ქუჩის გასწვრივ ზომა 20.50 მ);

2.1.5. 2015 წლის 11 სექტემბერს დამატებით წარდგენილი იქნა შპს „გ---ს“ მიერ 11.09.2015წ. შესრულებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდისა და ელ. ვერსია (351კვ.მ.).

ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის №8----- (21.09.2015) გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა და განმცხადებელს განემარტა, რომ წარსადგენი იყო თანამესაკუთრეთა, ვ-----ის, თ----- დ-----ისა და ნ-----ის თანხმობა მოთხოვნილი რეგისტრაციის თაობაზე, ვინაიდან უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 05.09.29.0-- რეგისტრირებულია შენობა-ნაგებობა ფართით 82.45 კვ.მ., სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი მასალებით კი შენობა-ნაგებობების ფართი შეადგენს 264.56 კვ.მ.-ს.

2015 წლის 20 ოქტომბერს სარეგისტრაციო სამსახურში დამატებით წარდგენილი იქნა თ----- დ-----ის განცხადება (ნოტარიუსი ლ-----ა,

თარიღი 20.10.2015წ. რეგ.
№1-----).

ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის №8----- (29.10.2015) გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია;

2.1.6. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 2015 წლის 30 ნოემბერს წარდგენილი იქნა ო-----ის №2----- ადმინისტრაციული საჩივარი სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის №8----- (29.10.2015) გადაწყვეტილების გაუქმებისა და ამავე სარეგისტრაციო სამსახურისათვის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დავალების მოთხოვნით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 20 იანვრის №1---- გადაწყვეტილებით ო-----ეს 2015 წლის 30 ნოემბრის №2----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ეთქვა უარი.

სასამართლოს მიერ დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

სასამართლოს მიერ სადავო ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილი არ ყოფილა.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული წარმოება არის ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების, გამოცემისა და აღსრულების, ადმინისტრაციული საჩივრის გადაწყვეტის აგრეთვე ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მომზადების, დადების ან გაუქმების მიზნით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 პუნქტების თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას წერილობითი ფორმით.

სასამართლოს მითითებით, მოცემულ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 29 ოქტომბრის №8----- გადაწყვეტილების კანონიერება, რაც ორგანულად უკავშირდება სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ იმავე წარმოების ფარგლებში გამოცემული, წინა, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების თაობაზე მიღებული გადაწყვეტილებების კანონიერების შეფასებას.

სასამართლოს აღნიშვნით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააგენტოს ერთ-ერთ

ფუნქციას წარმოადგენს რეგისტრაცია, რაც განსაზღვრულია ამავე კანონის მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტით, რომ რეგისტრაცია წარმოებს რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებით. სხვა სამართლებრივ შედეგებთან ერთად, საკუთრების უფლების წარმოშობა, შეცვლა და შეწყვეტა სწორედ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას - რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებას უკავშირდება. რეგისტრაციას პრეიუდიციული მნიშვნელობა აქვს, ის არის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების რეალიზაციის პირობა, რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას, სახელმწიფო რეგისტრაცია მოწოდებულია მთლიანობაში სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა განამტკიცოს, ის არის ტიტულის, პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა.

სასამართლომ განმარტა, რომ საზიარო საკუთრების მართვასა და განკარგვასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს აწესრიგებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 953–68-ე მუხლები, რაზეც დავაში მონაწილე ორივე მხარე მიუთითებს. 953-ე მუხლის თანახმად, თუ უფლება რამდენიმე პირს ერთობლივად ეკუთვნის, მაშინ გამოიყენება ამ კოდექსის საზიარო უფლებების თავის წესები. სამოქალაქო კოდექსის 956-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საზიარო საგანს მოწილენი ერთობლივად მართავენ; 957-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად კი, ცალკეული მოწილის თანხმობის გარეშე არ შეიძლება სარგებლობის წილზე მისი უფლების შემცირება, ამასთან 959-ე მუხლის თანახმად, თითოეულ მოწილეს შეუძლია განკარგოს თავისი წილი, ხოლო საზიარო საგნის განკარგვა ხდება მხოლოდ ერთობლივად.

სასამართლოს მითითებით, განსახილველ შემთხვევაში, რამდენადაც ქ.ბათუმში, კ-----ის ქუჩის №1--ში მდებარე მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა წარმოადგენს ინდივიდუალურ საცხოვრებელ სახლს, მასზე სამოქალაქო სამართლებრივი ურთიერთობის მხრივ ვრცელდება მოქმედი კანონმდებლობით თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის განკარგვისთვის განსაზღვრული წესები, რაც განსაზღვრულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 953 – 968-ე მუხლებით, ხოლო რაც შეეხება ამ ურთიერთობის გათვალისწინებით საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციას, გარდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა, გამოყენებული უნდა იქნას საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №- ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის 23-ე პუნქტის რეგულაციები, რომლის თანახმად, საერთო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ფართობის დაყოფა ან სხვაგვარად განკარგვა შესაძლებელია მხოლოდ უძრავი ნივთის ყველა მესაკუთრის/მართლზომიერი მოსარგებლის/მფლობელის თანხმობით. აღნიშნული წესი ასევე ვრცელდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო

საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთების დაყოფასა და სანივთო უფლებებით დატვირთვაზე.

სასამართლომ მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ კ-----ის ქუჩის N1--ში მდებარე უძრავი ნივთის თანამესაკუთრების წესი განსაზღვრულია სასამართლოს გადაწყვეტილებით და საჯარო რეესტრის ამონაწერში, უფლების დამდგენ დოკუმენტად სწორედ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 11 აგვისტოს გადაწყვეტილებაა მითითებული (საქმე №2/2530-14), რომლითაც ნ-----ე და ვ---- დ-----ე ცნობილი იქნენ კ-----ის ქუჩის №1--ში მდებარე უძრავი ქონების 1/8 ნაწილის თანამესაკუთრებად. შესაბამისად, მოსარჩელე ო-----ე და თ----- დ-----ე მიჩნეული იქნენ მესაკუთრებად 7/8-ის ოდენობის წილით, მაგრამ კ-----ის ქუჩის №1--ში მდებარე არა მთლიანი შენობა-ნაგებობის, არამედ შენობა-ნაგებობის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ნაწილისა, 82.45 კვ.მ.-ის ოდენობით. აღნიშნულის შესაბამისად, თანასაკუთრების უფლებაც საჯარო რეესტრში ამ წესით აისახა. ამდენად, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 11 აგვისტოს გადაწყვეტილებით თანამესაკუთრეთა წილების მოცულობა არ განსაზღვრულა კ-----ის ქუჩის №1--ში მდებარე შენობა-ნაგებობის საჯარო რეესტრში დაურეგისტრირებელ ნაწილზე და მოსარჩელე ო-----ის საჯარო რეესტრისადმი განაცხადით მიმართვა თანამესაკუთრეთა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციაზე, სწორედ ამას გულისხმობდა. ამ შემთხვევაში ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 11 აგვისტოს გადაწყვეტილების გამოყენება მოთხოვნილი ცვლილების რეგისტრაციისათვის არ გამოდგება, რამდენადაც იგი დანარჩენი შენობა-ნაგებობის მიმართ თანამესაკუთრეთა წილებს არ განსაზღვრავს.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ორივე მხარე დავისა და თავიანთი პოზიციების სამართლებრივი ანალიზისათვის მიუთითებენ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის 23-ე პუნქტით განსაზღვრულ წესზე, რომლის თანახმად, საერთო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ფართობის დაყოფა ან სხვაგვარად განკარგვა შესაძლებელია მხოლოდ უძრავი ნივთის ყველა მესაკუთრის თანხმობით. შინაარსით მოსარჩელე ო-----ის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი განაცხადით მოთხოვნილი ცვლილების რეგისტრაცია, კ-----ის ქუჩის N1--ში მდებარე შენობა-ნაგებობის საჯარო რეესტრში დაურეგისტრირებელ ნაწილის განკარგვასაც გულისხმობს, რამდენადაც ასეთი ცვლილების რეგისტრაციის შემთხვევაში, თანამესაკუთრების საკუთრების უფლება დადგინდება და დაურეგისტრირდება შენობა-ნაგებობის ფართობზე კონკრეტული ოდენობის წილების გამოსახულებით, რაც ამ ქონების მათზე განკარგვას ნიშნავს. შესაბამისად, სარეგისტრაციო სამსახურმა სწორად მოითხოვა ყველა თანამესაკუთრის თანხმობა მოთხოვნილი ცვლილების რეგისტრაციის განხორციელებისათვის, რადგანაც თანამესაკუთრეთა მხოლოდ ნაწილის სურვილითა და თანხმობის საფუძველზე, ასეთი რეგისტრაცია

შეუძლებელია განხორციელდეს. დავის სასამართლო განხილვისას დადასტურდა, რომ სადავო შენობა-ნაგებობის ორი თანამესაკუთრე, ნ----- და ა----- დ-----ები ამის წინააღმდეგნი არიან. რაც შეეხება მოსარჩელე მხარის მითითებას იმ გარემოებაზე, რომ ორი თანამესაკუთრის თანხმობის გაუცემლობით ილახება მოსარჩელე ო-----ის უფლება, რომელსაც თანასაკუთრებაში უმეტესი წილი გააჩნია, სასამართლომ განმარტა, რომ მოსარჩელე ო-----ე აღჭურვილი იყო საპროცესო უფლებით, მისი ინტერესები ამ მხრივ დაეცვა სამოქალაქო დავის ფარგლებში.

სასამართლოს აღნიშვნით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის მეორე პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაა 30 კალენდარული დღე, გარდა ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ეს ვადა აითვლება დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების ოფიციალურად გაცნობიდან, ხოლო გადაწყვეტილების სააგენტოს შესაბამის ვებგვერდზე გამოქვეყნების შემთხვევაში – გამოქვეყნებიდან. აღნიშნული ვადის გაგრძელება დაუშვებელია.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №- ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლით განსაზღვრულია რეგისტრაციასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილებების მიღების დამატებითი პირობები. აღნიშნული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები, ხოლო ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, თუ განცხადების განხილვის/ადმინისტრაციული წარმოების ვადის დინება შეჩერებულია რაიმე საფუძვლით და დაინტერესებულმა პირმა შეჩერების პერიოდში წარმოადგინა არა გადაწყვეტილებით მოთხოვილი, არამედ სხვა დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომლითაც არ აღმოიფხვრა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველი, მაშინ ახალი გადაწყვეტილების გამოტანის გარეშე, გაცხადების განხილვის, ადმინისტრაციული წარმოების ვადის დინება რჩება შეჩერებული და შეჩერების ერთთვიანი ვადის გასვლის შემდეგ, წყდება წარმოება და გაცხადება რჩება განუხილველად.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლით განმტკიცებული კანონიერების პრინციპიდან

გამომდინარე, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არ აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. მე-5 მუხლის პირველი ნაწილით რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი - უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც ნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე მოქმედება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა, სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 29 ოქტომბრის №8----- გადაწყვეტილება და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 20 იანვრის №1---- გადაწყვეტილება, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნათა დაცვით იყო მიღებული.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60, მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის თანახმად, 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.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში ო-----ის მიერ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობდა, რამდენადაც ეს აქტები კანონის შესაბამისობით იყო მიღებული, ისინი დაფუძნებული იყო უფლების დამდგენ სარეგისტრაციო დოკუმენტებზე, მისი მიღების დროს არ დარღვეულა ადმინისტრაციული წარმოების წესები და ამ აქტებით მოსარჩელის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესებისათვის ზიანის მიყენებას ადგილი არ ჰქონია. შესაბამისად, ო-----ის სარჩელის ამ ნაწილის

დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობდა, რაც გამორიცხავდა აგრეთვე მისი სარჩელის მეორე მოთხოვნის დაკმაყოფილებასაც - მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ ახალი აქტის გამოცემის თაობაზე.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 23 ივნისის გადაწყვეტილებაზე კანონით დადგენილ ვადაში სააპელაციო საჩივარი წარადგინა ო-----ემ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა, შემდეგ საფუძვლებზე მითითებით:

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1.1. აპელანტის მითითებით, გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტებით ო-----ის მიერ მოთხოვნილი სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა მხოლოდ იმ საფუძველით, რომ მან კერ წარადგინა თანამესაკუთრეთა თანხმობა, რომელიც სავალდებულო იყო საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №- ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის 23-ე პუნქტით. ბათუმის საქალაქო სასამართლომ გაიზიარა ადმინისტრაციული ორგანოების პოზიცია, მაშინ როდესაც სასამართლოს მიერ დადგენილი და უდავოა, რომ ქ. ბათუმში, კ-----ის ქუჩის N1--ში მდებარე უძრავი ნივთის თანამესაკუთრეთაგან ორი მათგანი, ვ-----ე და ნ-----ე არ არიან თანახმა, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურში 2015 წლის პირველ ივლისს ო-----ის მიერ წარდგენილი №8----- სარეგისტრაციო განაცხადის საფუძველზე, რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის, იმ სახით როგორც ეს მოსარჩელე მხარეს მიაჩნია საერთო საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობების ფართად, ნაცვლად რეგისტრირებული 82.45 კვ.მ. ფართისა, 264.56 კვ.მ. ფართის მითითებით, იმავე წილობრივი გამოსახულებით (1/8 და 7/8);

3.1.2. აპელანტის აღნიშვნით, სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ კ-----ის ქ. №1--ში მდებარე უძრავი ნივთის თანამესაკუთრეობის წესი განსაზღვრულია სასამართლოს გადაწყვეტილებით და საჯარო რეესტრის ამონაწერში, უფლების დამდგენ დოკუმენტად სწორედ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 11 გავისტოს გადაწყვეტილებაა მითითებული (საქმე №2/530-14), რომლითაც ნ-----ე და თ----- დ-----ე ცნობილი იქნენ კ-----ის ქუჩის №1--ში მდებარე უძრავი ქონების 1/8 ნაწილის თანამესაკუთრეებად. შესაბამისად მოსარჩელე ო-----ე და თ----- დ-----ე მიჩნეული იქნენ მესაკუთრეებად 7/8-ს ოდენობით წილით, მაგრამ კ-----ის ქუჩის №1--ში მდებარე არა მთლიანი შენობა-ნაგებობის, არამედ შენობა-ნაგებობის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ნაწილისა, 82.45 კვ.მ-ის ოდენობით.

აღნიშნულის შესაბამისად, თანასაკუთრების უფლებაც საჯარო რეესტრში ამ წესით აისახა. ამდენად ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 11 აგვისტოს გადაწყვეტილებით, თანამესაკუთრეთა წილების მოცულობა არ განსაზღვრულა კ-----ის ქუჩის №1--ში მდებარე შენობა-ნაგებობის საჯარო რეესტრში დაურეგისტრირებელ ნაწილზე და მოსარჩელე ო-----ის საჯარო რეესტრისადმი განაცხადით მიმართვა ამას გულისხმობდა. ამ შეთხვევაში ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 11 აგვისტოს გადაწყვეტილების გამოყენება მოთხოვნილი ცვლილებები რეგისტრაციისათვის არ გამოდგება, რამდენადაც იგი დანარჩენი შენობა-ნაგებობის მიმართ თანამესაკუთრეთა წილებს არ განსაზღვრავს;

3.1.3. აპელანტის მითითებით, სასამართლომ აღნიშნა, რომ ორივე მხარე დავისა და თავიანთი პოზიციების საართლებრივი ანალიზისათვის მიუთითებენ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის 23-ე პუნქტით განსაზღვრულ წესზე, რომლის თანახმად საერთო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ფართობის დაყოფა ან სხვაგვარად განკარგვა შესაძლებელია მხოლოდ უძრავი ნივთის ყველა მესაკუთრის თანხმობით. სასამართლო ამასთან დაკავშირებით განმარტავს, რომ თავისი შინაარსით მოსარჩელე ო-----ის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი განაცხადით მოთხოვნილის ცვლილების რეგისტრაცია, კ-----ის ქუჩის №1--ში მდებარე შენობა-ნაგებობის ფართებზე, კონკრეტული ოდენობის წილების გამოსახულებით, ამ ქონების მათზე განკარგვას ნიშნავს. შესაბამისად სარეგისტრაციო სამსახურმა მოითხოვა ყველა თანამესაკუთრის თანხმობა მოთხოვნილი ცვლილებების რეგისტრაციის განხორციელებისათვის, რადგანაც თანამესაკუთრეთა მხოლოდ ნაწილის სურვილითა და თანხმობის საფუძველზე, ასეთი რეგისტრაცია შეუძლებელია განხორციელდეს. დავის სასამართლო განხილვისას დადასტურდა, რომ კ-----ის ქუჩის №1--ში მდებარე შენობა-ნაგებობის ორი თანამესაკუთრე, ნ----- და ვ-----ები ამის წინააღმდეგნი არიან.

რაც შეეხება მოსარჩელე მხარის მითითებას იმ გარემოებაზე, რომ ორი თანამესაკუთრის თანხმობის გაუცემლობით ილაჩება მოსარჩელე ო-----ის უფლება, რომელსაც თანასაკუთრებაში უმეტესი წილი გააჩნია, სასამართლო განმარტავს, რომ მოსარჩელე ო-----ე აღჭურვილია საპროცესო უფლებით, მისი ინტერესები ამ მხრივ დაიცვას სამოქალაქო დავის ფარგლებში;

3.1.4. აპელანტს მიაჩნია, რომ სასამართლომ არასწორად განმარტა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №- ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის 23-ე პუნქტი, როდესაც მოცემული სამართლებრივი ნორმის საფუძველზე მიიჩნია, რომ ო-----ის მიერ შენობის დაურეგისტრირებელ ფართებზე თანამესაკუთრეთა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია წარმოადგენს

მოცემული ფართების განკარგვას. მიგვაჩნია, რომ სასამართლოს მიერ მოცემული სამართლებრივი ნორმის არასწორი განმარტება და მცდარი დასკვნების გაკეთება გამოიწვია როგორც მისი მხრიდან საქმეში არსებული მტკიცებულებების შეუფასებლობამ და საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებების დაუდგენლობამ, ასევე სასამართლოს მხრიდან ზოგიერთი სამართლებრივი ნორმის გამოუყენებლობამ. კერძოდ:

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №- ბრძანებით დამტკიცებული „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. ასეთ შემთხვევაში, რეგისტრაციის მიზნებისათვის, მესაკუთრედ/მართლზომიერ მოსარგებლედ/მფლობელად მიიჩნევა მხოლოდ ტექნიკური აღრიცხვის არქივისა და საჯარო რეესტრში აღრიცხული/რეგისტრირებული პირები. სხვა მესაკუთრეთა/მართლზომიერ მოსარგებლეთა/მფლობელთა არსებობის შესახებ გარემოებათა გამოკვლევაზე პასუხისმგებლობა ეკისრებათ უძრავი ნივთის განკარგვაზე გადაწყვეტილების მიმღებ პირებს. აღნიშნული წესი ასევე ვრცელდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთების დაყოფასა და სანივთო უფლებებით დატვირთვაზე.

რატომღაც სასამართლომ მოცემული ნორმის შინაარსში მხოლოდ დაყოფა და ნივთის სხვაგვარად განკარგვა დაინახა და განკარგვას თავისებური ინტერპრეტაცია მისცა როდესაც განაცხადა, რომ მიწის ნაკვეთზე არსებული დაურეგისტრირებელი შენობა-ნაგებობების საჯარო რეესტრში მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრეთა საერთო საკუთრებად რეგისტრაცია მოცემული შენობა-ნაგებობების განკარგვაო და რომ მოცემულის განხორციელებას ყველა საერთო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის მესაკუთრის თანხმობა ჭირდებაო. მაგრამ სასამართლოს მხედველობიდან გამორჩა ერთი უმნიშვნელოვანესი გარემოება - შენობა-ნაგებობები, რომლებზედაც საკუთრების უფლების რეგისტრაციასაც ითხოვდა ო-----ე არ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში და შესაბამისად არ წარმოადგენს არც საერთო საკუთრების და არც სამოქალაქო ბრუნვის ობიექტს. შესაბამისად ისინი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციამდე არ ითვლებიან საერთო საკუთრებაში მყოფ ნივთად და რაც შეუძლებელს ხდის მათ განკარგვას (სწორედ ამიტომ ვერ დადგინდა დაურეგისტრირებელ შენობა-ნაგებობებზე მემკვიდრეთა საერთო საკუთრების უფლება სამკვიდროში მემკვიდრეთა იდეალური წილების განსაზღვრის დროს). მოცემულიდან გამომდინარე სამართლებრივი ნონსესია, როდესაც სასამართლო აცხადებს რომ საჯარო რეესტრში დაურეგისტრირებელი შენობა-ნაგებობების მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრეებზე რეგისტრაცია განკარგვას წარმოადგენსო.

3.1.5. აპელანტის მითითებით, სასამართლოს ისიც გამორჩა მხედველობიდან, რომ საჯარო რეესტრში დაურეგისტრირებული შენობა-ნაგებობები განთავსებულია საერთო წილობრივ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე და შესაბამისად მიწის ნაკვეთზე არსებული უფლება ვრცელდება მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობებზე. მოცემული მსჯელობა ეფუძნება შემდეგ სამართლებრივ ნორმებს. სამოქალაქო კოდექსის 149-ე მუხლის თანახმად უძრავ ნივთებს მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთი მასში არსებული წიაღისეულით, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა-ნაგებობანი, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე. ამავე კოდექსის 150-ე მუხლის თანახმად, ნივთის შემადგენელი ნაწილი, რომლის გამოცალკევებაც შეუძლებელია მთლიანი ნივთის ან ამ ნაწილის განადგურების ანდა მათი დანიშნულების მოსპობის გარეშე (ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი), ცალკე უფლების ობიექტად შეიძლება იყოს მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში. მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან და არ არის გამიზნული დროებითი სარგებლობისათვის, რაც ხელშეკრულებითაც შეიძლება განისაზღვროს.

3.1.6. აპელანტის აღნიშვნით, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №- ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის 1-ლი პუნქტის მე-2 წინადადების თანახმად, მიწის ნაკვეთზე უფლება ვრცელდება ასევე მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე, თუ კანონმდებლობით სხვა არ არის გათვალისწინებული. საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად მიწის ნაკვეთზე მისი არსებითი შემადგენელი ნაწილების (შენობა-ნაგებობის) არსებობა დგინდება საკადასტრო აზომვითი ნახაზით. მოცემული ინსტრუქციის 25-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებულია დაეყრდნოს ნებისმიერი ფიზიკური თუ იურიდიული პირის მიერ შესრულებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზს, თუ იგი აკმაყოფილებს ამ ინსტრუქციითა და საქართველოს კანონმდებლობით საკადასტრო აზომვითი ნახაზისათვის დადგენილ აუცილებელ მოთხოვნებს;

3.1.7. აპელანტის მითითებით, საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის 30-ე მუხლის შესაბამისად, საკადასტრო აზომვითი ნახაზის სიზუსტეზე პასუხისმგებლობა ეკისრება უძრავი ნივთის მესაკუთრეს. ინსტრუქციის მე-14 მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, თუ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულია მასზე მყარად არსებული შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების გარეშე, მაშინ ამ შენობა-ნაგებობაზე მიწის მესაკუთრის საკუთრების უფლება მოთხოვნის შემთხვევაში რეგისტრირდება, თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტით სხვა, რამ არ დგინდება.

მოცემული სამართლებრივი ნორმებიდან გამომდინარე ცალსახად

დასტურდება, რომ შენობა-ნაგებობები წარმოადგენენ მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს და შესაბამისად მათზე ვრცელდება ის უფლებრივი მდგომარეობა, რაც გავრცელებულია მიწის ნაკვეთზე. ანუ როდესაც მოცემულ შემთხვევაში ქ. ბათუმი კ-----ის ქ. №1--ში მდებარე მიწის ნაკვეთს ყავს წილობრივი თანამესაკუთრები, მოცემულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებზე ვრცელდება იგივე წილობრივი მონაწილეობა. მოცემული თავის მხრივ ასევე სამართლებრივ ნონსესად აქცევს სასამართლოს მსჯელობას იმის შესახებ, რომ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული, საჯარო რეესტრში დაურეგისტრირებული შენობა-ნაგებობებზე მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრეთა თანასაკუთრების რეგისტრაცია, მათი წილობრივი მონაწილეობის ცვლილების გარეშე, მოცემული დაურეგისტრირებული შენობა-ნაგებობის თანამესაკუთრეთა მხრიდან განკარგვას ნიშნავსო. შესაბამისად თუ კი ო-----ის მიერ მოთხონილი რეგისტრაცია, არ წარმოადგენს საჯარო რეესტრში დაურეგისტრირებული შენობა-ნაგებობების განკარგვას მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრეთა მხრიდან, მაშინ უსაფუძვლოა როგორც ადმინისტრაციული ორგანოების, ასევე სასამართლოს მხრიდან იმის მტკიცება, რომ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №- ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის 23-ე პუნქტის თანახმად ასეთი რეგისტრაციის განხორციელებისათვის საჭიროა მიწის ნაკვეთის სხვა თანამესაკუთრეთა თანხმობა;

3.1.8. აპელანტის აღნიშვნით, ზემოაღნიშნული სამართლებრივი ნორმების მიხედვით ისიც ცხადია, რომ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მიწის ნაკვეთზე არსებული საჯარო რეესტრში დაურეგისტრირებული შენობა-ნაგებობების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. როგორც უკვე აღინიშნა, შენობა-ნაგებობები რომელთა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციასაც ითხოვს ო-----ე, აშენებულია ჯერ კიდევ მაშინ, როდესაც მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს წარმოადგენდა მოსარჩელისა და მესამე პირების მამკვიდრებელი ი---- დ-----ე. ანუ ი---- დ-----ეს თავის სიცოცხლეში შეეძლო მოეთხოვა მოცემულ შენობა-ნაგებობებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. მოცემული მან თავისი სიცოცხლეში ვერ მოახერხა, მაგრამ მოცემული უფლება მისი გარდაცვალების შემდეგ (იგი გარდაიცვალა 2000 წლის 20 სექტემბერს) შევიდა მის სამკვიდრო მასაში. კერძოდ სამოქალაქო კოდექსის 1328-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სამკვიდრო (სამკვიდრო ქონება) შეიცავს მამკვიდრებლის როგორც ქონებრივი უფლებების (სამკვიდრო აქტივი), ისე მოვალეობების (სამკვიდრო პასივი) ერთობლიობას, რომელიც მას ჰქონდა სიკვდილის მომენტისათვის. შესაბამისად ი---- დ-----ის მემკვიდრეებს, რომლებმაც მემკვიდრეობით მიიღეს უძრავი ნივთი, მოცემულ შემთხვევაში მიწის ნაკვეთი, სრული უფლება აქვთ მოითხოვონ მოცემულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-

ნაგებობებზე საჯარო რეესტრში თანასაკუთრების უფლების რეგისტრაცია, სამკვიდრო მასაში მათი წილობრივი მონაწილეობის შესაბამისად;

3.1.9. აპელანტის მითითებით, როგორც პირველი ინსტანციის, ასევე სააპელაციო საჩივარში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები და სამართლებრივი ნორმები ადასტურებენ იმ ფაქტს, რომ ო-----ის მიერ მოთხოვნილი რეგისტრაცია არ საჭიროებს თანამესაკუთრეთა თანხმობას, შესაბამისად ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტასთან დაკავშირებით, თანამესაკუთრეთა თანხმობის არ წარმოდგენის მოტივით, წინააღმდეგობაში მოვიდა კანონთან. მოცემული კი მათი ბათილად ცნობის საფუძველია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის თანახმად;

3.1.10. აპელანტის აღნიშვნით, მესამე პირები: ვ---- და ნ-----ები პირველი ინსტანციის სასამართლოში აცხადებდნენ, რომ საჯარო რეესტრის ქმედება იყო კანონიერი, რადგან მოთხოვნილ რეგისტრაციაზე არ იყო მათი თანხმობა. მაგრამ ისინი არ აცხადებენ, თუ რატომ არიან წინააღმდეგი მოთხოვნილი რეგისტრაციის ან მათი რა კანონიერი უფლება ირღვევა მოცემული რეგისტრაციით. შესაბამისად ისიც ნათელია, რომ კანონის მიხედვით რომ საჭირო იყოს მოთხოვნილი რეგისტრაციისათვის მათი თანხმობა, მათი მხრიდან თანხმობის განუცხადებლობა წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას თანახმად სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის მე-2 ნაწილისა, რომლის მიხედვითაც, უფლების ბოროტად გამოყენებად ჩაითვლება საკუთრებით ისეთი სარგებლობა, რომლითაც მხოლოდ სხვებს ადგებათ ზიანი ისე, რომ არ არის გამოკვეთილი მესაკუთრის ინტერესის უპირატესობა, და მისი მოქმედების აუცილებლობა გაუმართლებელია. ამავე კოდექსის 11--ე მუხლის თანახმად კი სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად. დაუშვებელია უფლების გამოყენება მარტოოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიადგეს სხვას.

მოცემულიდან გამომდინარე ისიც ცხადია, რომ ნ-----ისა და ვ-----ის მხრიდან თანხმობის არ არსებობის პირობებშიც კი, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებული იყო განეხორციელებინა ო----- დ-----ის მიერ მოთხოვნილი რეგისტრაცია;

3.1.11. აპელანტის მითითებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ არ დაადგინა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, არ შეაფასა მოცემული გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, არ გამოიყენა კანონი, არასწორად განმარტა კანონი, რაც საბოლოოდ საქმეზე არასწორი და არასამართლიანი გადაწყვეტილების გამოტანის საფუძველი გახდა.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

სააპელაციო პალატამ განიხილა სააპელაციო საჩივრის მოტივების საფუძვლიანობა, გააანალიზა საქმის მასალები, მოისმინა მხარეთა განმარტებები, შეამოწმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა და ერთობლივი ანალიზის საფუძველზე მივიდა დასკვნამდე, რომ აპელანტის მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელი უნდა დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 23 ივნისის გადაწყვეტილება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას არ დარღვეულა მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორი შეფასება მისცა საქმის მასალებს, საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები არსებითად დადგენილია სრულყოფილად, რაც არ იძლევა გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველს.

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივ შეფასებებს, მიუთითებს მათზე და აღნიშნავს შემდეგს:

უპირველეს ყოვლისა სააპელაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

ქ.ბათუმში, გ.კ-----ის ქუჩის №1--ში მდებარე მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია თანასაკუთრების უფლებით იდეალური წილის სახით; კერძოდ ნ-----ე და ვ---- დ-----ე წარმოადგენენ 1/8 ნაწილის, ხოლო ო-----ე და თ----- დ-----ე - 7/8-ის ნაწილის მესაკუთრეებს.

ისიც არაა სადავო, რომ საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით მითითებულ მისამართზე მიწის ნაკვეთისა და 87.4 კვ.მ. შენობა-ნაგებობის გარდა არსებობს დაურეგისტრირებელი შენობა-ნაგებობის ფართი, რომლის თანასაკუთრების უფლებით რეგისტრაციის მიზნით ნ----- და ვ-----ეების თანხმობის გარეშე შესაბამისი დოკუმენტები საკადასტრო აზომვით ნახაზთან ერთად აპელანტმა სარეგისტრაციოდ წარადგინა საჯარო რეესტრში. სწორედ თანამესაკუთრეთა თანხმობის არარსებობა გახდა ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან აპელანტის მოთხოვნის უარყოფის საფუძველი.

პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №- ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის 23-ე პუნქტის თანახმად (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია), საერთო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ფართობის დაყოფა ან სხვაგვარად განკარგვა შესაძლებელია მხოლოდ უძრავი ნივთის ყველა მესაკუთრის/მართლზომიერი მოსარგებლის/მფლობელის თანხმობით. აღნიშნული წესი ასევე ვრცელდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთების დაყოფასა და სანივთო უფლებებით დატვირთვაზე.

პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას მოცემული ნორმის ნორმატიული შინაარსის განმარტებასთან დაკავშირებით და დამატებით აღნიშნავს, რომ უძრავი ქონების საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მიზნებისთვის უძრავი ნივთის „სხვაგვარი განკარგვა“ დაურეგისტრირებელი ნაწილის რეგისტრაციასაც გულისხმობს, რამდენადაც ასეთი ცვლილების რეგისტრაციის შემთხვევაში, თანამესაკუთრეების საკუთრების უფლება დადგინდება და დარეგისტრირდება შენობა-ნაგებობის ფართებზე კონკრეტული ოდენობის წილების გამოსახულებით.

ნორმის ამგვარი განმარტების მართებულობას ადასტურებს ისიც, რომ საჯარო რეესტრში უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების დასარეგისტრირებლად უფლების დამდგენ დოკუმენტთან ერთად სავალდებულოა წარდგენილი იქნას საკადასტრო აზომვითი ნახაზიც, რომელიც მართალია არ წარმოადგენს უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს, თუმცა იგი წარმოადგენს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის ერთ-ერთ აუცილებელ

ინფორმაციას. საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესადგენად კი აუცილებელია უძრავი ქონების ყველა მესაკუთრის თანხმობა მისი სიზუსტის დასადასტურებლად. კერძოდ:

პალატა აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობებს განსაზღვრავს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, ასევე ამ კანონის საფუძველზე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის მიერ 2010 წლის 15 იანვრის N- ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქცია.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

„საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ 25-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკადასტრო მონაცემები არის ამ ინსტრუქციით დადგენილი წესით ასახული, მიწის ნაკვეთის საზღვრის კონფიგურაციის და ადგილმდებარეობის, მასზე არსებული ნაგებობების, მათ შორის ხაზოვანი ნაგებობების, ასევე სერვიტუტის ან სხვა სამართლებრივი შეზღუდვის ფარგლების შესახებ გრაფიკულად და ტექსტურად გამოსახული ზუსტი ინფორმაცია.

ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არის ამ ინსტრუქციის მოთხოვნათა დაცვით შესრულებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ამსახველი დოკუმენტი. მე-3 პუნქტის შესაბამისად, ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებულია დაეყრდნოს ნებისმიერი ფიზიკური თუ იურიდიული პირის მიერ შესრულებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზს, თუ იგი აკმაყოფილებს ამ ინსტრუქციითა და საქართველოს კანონმდებლობით საკადასტრო აზომვითი ნახაზისათვის დადგენილ აუცილებელ მოთხოვნებს.

საკადასტრო აზომვით ნახაზისათვის დადგენილ აუცილებელ მოთხოვნებს ითვალისწინებს ინსტრუქციის 26-ე მუხლი, რომლის თანახმად:

1. საკადასტრო აღწერის შედეგი (საკადასტრო აზომვითი ნახაზი) წარმოდგენილ უნდა იქნეს სახელმწიფო გ---დეზიურ კოორდინატთა სისტემაში, კერძოდ WGS 84 კოორდინატთა სისტემასა და UTM პროექციაში.

2. საკადასტრო აღწერისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს ობიექტების

აზომვისა და გამოსახვის სიზუსტე 0.15 მ-ისა.

3. აზომვის ზედდება დასაშვებია რეგისტრირებულ მონაცემებთან 0.3 მ-ით.

4. საკადასტრო აზომვით ნახაზზე, ამ ინსტრუქციის მოთხოვნების გათვალისწინებით, წამოდგენილ უნდა იქნეს ობიექტთა შემდეგი ტიპები: ა) მიწის ნაკვეთი; ბ) შენობა-ნაგებობა; გ) ცალკე უფლების ობიექტი; დ) უფლებრივი შეზღუდვის ან/და დატვირთვის საზღვრები; ე) წერტილოვანი ობიექტი; ვ) სხვა ტოპოგრაფიული ელემენტები.

5. საკადასტრო აზომვითი ნახაზს თან უნდა ერთვის წერილობითი ინფორმაცია საკადასტრო აღწერის უფლებამოსილი პირის, უძრავი ნივთის და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობების აღწერილობის და დაინტერესებული პირის შესახებ. დამსწრეთა და უძრავი ნივთის მოსაზღვრე უძრავი ნივთის (ნივთების) მართლზომიერი მფლობელის ან მესაკუთრის არსებობის შესახებ.

6. საკადასტრო აზომვითი ნახაზი დამოწმებული უნდა იყოს საკადასტრო აღწერაზე უფლებამოსილი პირის ხელმოწერით.

სააპელაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს ინსტრუქციის 30-ე მუხლის დანაწესზე (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია), რომლის მიხედვით, საკადასტრო აზომვითი ნახაზის სიზუსტეზე პასუხისმგებლობა ეკისრება უძრავი ნივთის მესაკუთრეს.

ამ ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე ნათელია, რომ შესაბამისი უფლებამოსილების მქონე პირის მიერ საკადასტრო აზომვითი ნახაზის კვალიფიციურად შედგენის მიუხედავად, კანონმდებელმა მის სისწორეზე პასუხისმგებლობა დააკისრა უძრავი ნივთის მესაკუთრეს. სწორედ ამიტომაც მესაკუთრეს გააჩნია უფლებამოსილება მიიღოს საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შედგენაში მონაწილეობა, მისცეს მის შემდგენს შესაბამისი მითითებები უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობის შესახებ, მიაწოდოს სხვა აუცილებელი ინფორმაცია და ა.შ. ამდენად პალატას მიაჩნია, რომ მხოლოდ ერთი თანამესაკუთრის დაკვეთით საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შედგენა და უძრავი ნივთის ფართის და ადგილმდებარეობის დასაზუსტებლად მისი საჯარო რეესტრში წარდგენა სხვა თანამესაკუთრეთა მხრიდან მის სიზუსტეზე თანხმობის გამოხატვის გარეშე გაუმართლებელია, ვინაიდან როგორც უკვე აღინიშნა, კანონმდებელი სადავო პერიოდში იმპერატიულად, ყოველგვარი გამონაკლისის გარეშე, საკადასტრო აზომვითი ნახაზის სიზუსტეზე პასუხისმგებლობას მხოლოდ უძრავი ნივთის მესაკუთრეს (თანამესაკუთრეს) აკისრებდა.

პალატა აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლი განსაზღვრავს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების წინაპირობებს; კერძოდ, ამ ნორმის თანახმად (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია), 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 („ა“ ქვეპუნქტი) ან განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ არის წარდგენილი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ფორმითა და წესით („ბ“ ქვეპუნქტი).

რადგანაც აპელანტის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილ მოთხოვნასთან დაკავშირებით არ არსებობდა უძრავი ნივთის სხვა მესაკუთრის თანხმობა, პალატას მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების გარდა სხვა გადაწყვეტილების მიღების უფლებამოსილება არ გააჩნდა.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაა 30 კალენდარული დღე, გარდა ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი, რა გარემოებაც სახეზე იყო, რადგან მხარეს ადმინისტრაციული ორგანოსათვის შეჩერების გადაწყვეტილებით მოთხოვნილი მნიშვნელოვანი დოკუმენტი - ყველა მესაკუთრის თანხმობა არ წარუდგენია.

პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით დადგენილი ერთ-ერთი ფუნდამენტური პროცესუალური პრინციპის - დისპოზიციურობის პრინციპის თანახმად, მხოლოდ დაინტერესებული პირის (მოსარჩელის) მიერ სასამართლოში წარდგენილ სარჩელს შეუძლია სათავე დაუდოს ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებას, რომლის ფარგლებშიც სასამართლო ამოწმებს გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონთან შესაბამისობის საკითხს, იღებს გადაწყვეტილებას უკანონო აქტის გაბათილების შესახებ.

ანუ ცალსახაა, რომ სასამართლო ამოწმებს არა შერჩეული გადაწყვეტილების მიზანშეწონილობას, არამედ მის კანონიერება-დასაბუთებულობას, აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო კონტროლი ადმინისტრაციული ორგანოს მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერებაზე ვრცელდება იმ მასშტაბით, რომ სასამართლომ უნდა შეაფასოს სადავო გადაწყვეტილებაში გამოყენებულია თუ არა საკითხის გადაწყვეტის ყველაზე მისაღები საშუალება და დასაბუთებულია თუ არა გამოყენებული ღონისძიებების ყველაზე მისაღები ხასიათი შესაძლო ალტერნატიულ ღონისძიებებთან შედარებით, რა ვალდებულებაც ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან დაცულია.

პალატა მიიჩნევს, რომ საქმის მასალებით არ დადასტურდა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით გათვალისწინებული სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის საფუძვლები, რაც მართებულად შეაფასა პირველი ინსტანციის სასამართლომ.

აქვე პალატა ყურადღებას ამახვილებს მოსარჩელის ინტერესზე - თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება სწორად იყოს აღრიცხული როგორც ფართის ოდენობის, ისე ადგილმდებარეობის და სხვა პარამეტრების გათვალისწინებით. პალატა მიიჩნევს, რომ უძრავი ნივთის თანამესაკუთრისაგან თანხმობის მოპოვების მიზნით მხარეს უფლება აქვს მიმართოს სასამართლოს სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

5.1. აღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მივიდა დასკვნამდე, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორი შეფასება მისცა წარმოდგენილ მტკიცებულებებს, სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა სადავო სამართალურთიერთობას. გადაწყვეტილება ფაქტობრივად და სამართლებრივად დასაბუთებულია სრულად, მისი გაუქმებისათვის დასაბუთებულ პრეტენზიას წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს; შესაბამისად, არ არსებობს სააპელაციო საჩივრების დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძვლები. ამდენად, უცვლელად უნდა დარჩეს მოცემულ საქმეზე ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება.

სასამართლო ხარჯები:

პალატა აღნიშნავს, რომ ო-----ის სააპელაციო საჩივარი უარყოფილია, შესაბამისად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით დადგენილი ოდენობით სახელმწიფო ბაჟის – 150 (ასორმოცდაათი) ლარის გადახდის ვალდებულება აპელანტს ეკისრება, რაც მის მიერ წინასწარ გადახდილია.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, მე-1-, 34-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე, 377-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. ო-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 23 ივნისის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდლია;
6. განჩინება შეიძლება საკასაციო წესით გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32), მხარისათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან ოცდაერთი დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქ.№32).

მოსამართლე

გოჩა აბუსერიძე