

საქმე № 330310017002012358

საქმე №3ბ/237-18



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა საქართველოს სახელით

26 აპრილი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

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

აპელანტი (მოსარჩელე) - ლ---ა მ-----ი

წარმომადგენელი - მ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - საქართველოს იუსტიციის
სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი - თ-----ი

მესამე პირი - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი - კა-----

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი
აქტების ბათილად ცნობა; ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-
სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 8 დეკემბრის
გადაწყვეტილება

1. სააპელაციო საჩივრის ავტორის მოთხოვნა

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 8 დეკემბრის 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 8 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ლ---ა მ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

3. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. 2017 წლის 30 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს N----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა ლ---ა მ-----ის წარმომადგენელმა ე----- მ-----მა და მოითხოვა N----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- N----- სარეგისტრაციო განცხადება, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (ს.ფ. 73-77);

3.2. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის პირველ ივნისს მიღებული იქნა N-----03 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ. გადაწყვეტილებით განმცხადებელს განემარტა, რომ სააგენტოში წარდგენილი აზომვითი/აგეგმვითი ნახაზი არ შეესაბამებოდა საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 8 აგვისტოს N--- განკარგულებით განსაზღვრულ მოთხოვნებს, რის გამოც წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული

სააგენტოს 2017 წლის პირველ ივნისის N-----03 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ (ს.ფ. 95);

3.3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს წარედგინა ლ---ა მ-----ის წარმომადგენლის სარეგისტრაციო განცხადება უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე, რისთვისაც დაინტერესებულმა პირმა მარეგისტრირებელ ორგანოს წარუდგინა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 5 ივნისს მიღებული იქნა N8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ იმ საფუძველზე, რომ მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაციისათვის თავდაპირველად უნდა მომხდარიყო ტექნიკური აღრიცხვის არქივში რეგისტრირებული თანამესაკუთრის - ა-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და შემდგომ, თანამესაკუთრეთა შეთანხმების საფუძველზე, უძრავი ნივთის გამიჯვნის რეგისტრაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 5 ივნისის N8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ (ს.ფ. 27);

3.4. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 7 ივლისის N-----06 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 7 ივლისის N-----06 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ (ს.ფ. 26);

3.5. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის არქივში არსებული მონაცემებით დგინდება, რომ ქ. თბილისში, ჩ-----ის ქ. N-----ში (დღეის

მდგომარეობით, მ-----ის ჩიხი N--) მდებარე უძრავ ნივთზე, უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე, 1994 წლამდე აღრიცხულია (სააღრიცხვო ბარათი NO-----) ა----- ა-----ის უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათება (ს.ფ. 19);

3.6. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის არქივში არსებული მონაცემებით დგინდება, რომ 2012 წლის 11 სექტემბერს გაცემული N1----- სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე, ქ. თბილისში, ჩ-----ის ქ. N-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე, 2012 წლის 3 ოქტომბრის N----- გადაწყვეტილებით, დარეგისტრირდა მ----- ა-----ს მემკვიდრის - ზ-----და ალ-----ის საკუთრების უფლება. ზ-----და ალ-----იმ, 2012 წლის 4 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მის საკუთრებაში არსებული წილი გაასხვისა ე----- მ-----ის სასარგებლოდ. ე----- მ-----მა შეძენილი ქონება, 2013 წლის 31 იანვრის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, გააჩუქა ლ-----ა მ-----ზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 11.09.2012წ. N1----- სამკვიდრო მოწმობა (ს.ფ. 14-18);

- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის არქივში არსებული მონაცემები.

3.7. 2017 წლის 7 ივნისს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს N2----- ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა ლ-----ა მ-----ის წარმომადგენელმა და მოითხოვა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 5 ივნისის N8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და N----- - სარეგისტრაციო განცხადებით მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაცია.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 ივლისის №2----- გადაწყვეტილებით ლ-----ა მ----- -ს უარი ეთქვა 2017 წლის 7 ივნისის N2----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 ივლისის №2----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ (ს.ფ. 38-42);

4. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგი.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 5 ივნისის №-----5 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 7 ივლისის №-----6 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 ივლისის №2----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებია. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მათი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან და სხვა საკანონმდებლო

თუ კანონქვემდებარე აქტების დებულებებთან.

4.2. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომ – სააგენტო) უფლება-მოვალეობებს. სასამართლომ განმარტა, რომ რეგისტრაციის საკითხებზე გადაწყვეტილება მიიღება სარეგისტრაციო წარმოების შედეგად, რომლის დაწყების საფუძველია დაინტერესებული პირის განცხადება, რომელიც ზუსტად უნდა ასახავდეს მოთხოვნას და დაერთოს მოთხოვნილი რეგისტრაციის დამადასტურებელი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების ნუმერაციისა და მისამართების შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ

სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ 2017 წლის 30 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს N----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა ლ---ა მ-----ის წარმომადგენელმა ე----- მ-----მა და მოითხოვა N----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის პირველ ივნისს მიღებული იქნა N-----03 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ. გადაწყვეტილებით განმცხადებელს განემარტა, რომ სააგენტოში წარდგენილი აზომვითი/აგეგმვითი ნახაზი არ შეესაბამებოდა საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 8 აგვისტოს N--- განკარგულებით განსაზღვრულ მოთხოვნებს, რის გამოც წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს წარედგინა ლ---ა მ-----ის წარმომადგენლის სარეგისტრაციო განცხადება უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე, რისთვისაც დაინტერესებულმა პირმა მარეგისტრირებელ ორგანოს წარუდგინა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 5 ივნისს მიღებული იქნა N8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ იმ საფუძველით, რომ მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაციისათვის თავდაპირველად უნდა მომხდარიყო ტექნიკური აღრიცხვის არქივში რეგისტრირებული თანამესაკუთრის - ა----- ა-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და შემდგომ, თანამესაკუთრეთა შეთანხმების საფუძველზე, უძრავი ნივთის გამიჯვნის რეგისტრაცია. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 7 ივლისის N-----06 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ იძლევა ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის საგნისა და სუბიექტის ან/და საგნის მესაკუთრის ან მართლზომიერი მფლობელის იდენტიფიკაციის საშუალებას.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 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 მიზნებისთვის, მესაკუთრედ/მართლზომიერ მოსარგებლედ/მფლობელად მიიჩნევიან მხოლოდ ტექნიკური აღრიცხვის არქივსა და საჯარო რეესტრში აღრიცხული/რეგისტრირებული პირები. სხვა მესაკუთრეთა/მართლზომიერ მოსარგებლეთა/მფლობელთა არსებობის შესახებ გარემოებათა გამოკვლევაზე პასუხისმგებლობა ეკისრებათ უძრავი ნივთის განკარგვაზე გადაწყვეტილების მიმღებ პირებს.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის არქივში არსებულ ჩანაწერზე, რომლის მიხედვით დგინდება, რომ ქ. თბილისში, ჩ-----ის ქ. N-----ში (დღეის მდგომარეობით, მ-----ის ჩიხი N--) მდებარე უძრავ ნივთზე, უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე, 1994 წლამდე აღრიცხულია (სააღრიცხვო ბარათი NO-----) ა----- ა-----ის უფლება.

აღსანიშნავია, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველად მიიჩნია ის გარემოება, რომ მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაციისთვის თავდაპირველად უნდა მომხდარიყო ტექნიკური აღრიცხვის არქივში რეგისტრირებული თანამესაკუთრის - ა----- ა-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და შემდგომ, თანამესაკუთრეთა შეთანხმების საფუძველზე, უძრავი ნივთის გამიჯვნის რეგისტრაცია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის არეგულირებს საერთო

საკუთრების ცნებას. ნორმის მიხედვით, საერთო საკუთრების ორი ფორმაა მოცემული: საზიარო და წილადი საკუთრება. თანაზიარო საკუთრება არსებობს მაშინ, როცა თითოეული თანამესაკუთრის წილი საერთო ქონებაში მოცემულია იდეალური წილის სახით და, თუ სხვა რამ არ არის დადგენილი, ივარაუდება, რომ თითოეულ თანამესაკუთრეს ეკუთვნის თანაბარი წილი. საზიაროა უფლება, რომელიც ერთდროულად და ერთობლივად რამდენიმე პირს ეკუთვნის.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 956-ე მუხლის თანახმად, საზიარო საგანს მოწილენი ერთობლივად მართავენ. ხოლო 959-ე მუხლის თანახმად, თითოეულ მოწილეს შეუძლია განკარგოს თავისი წილი, ხოლო საზიარო საგნის განკარგვა ხდება მხოლოდ ერთობლივად.

ზემოთხსენებული სამართლებრივი ნორმების საფუძველზე, სასამართლომ განმარტა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, უძრავ ნივთი წარმოადგენს თანასაკუთრების საგანს, შესაბამისად, თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის განკარგვის წინაპირობას წარმოადგენს თანამესაკუთრების მიერ ნების გამოვლენა და აღნიშნულის დამადასტურებელი დოკუმენტის არსებობა. განსახილველ შემთხვევაში, მტკიცებულების სახით არ მოიპოვება თანამესაკუთრეთა შეთანხმება უძრავი ნივთის გამიჯვნის რეგისტრაციასთან დაკავშირებით. ამდენად, სასამართლო იზიარებს მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს არგუმენტაციას იმასთან დაკავშირებით, რომ თავდაპირველად უნდა განხორციელდეს ტექნიკური აღრიცხვის არქივში რეგისტრირებული თანამესაკუთრის - ა----- ა-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და შემდგომ თანამესაკუთრეთა შეთანხმების საფუძველზე უძრავი ნივთის გამიჯვნის რეგისტრაცია.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ტექნიკური აღრიცხვის არქივში რეგისტრირებული თანამესაკუთრის - ა----- ა-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის არარსებობა წარმოადგენს მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების წინაპირობას, რომელიც შეესაბამება მოქმედ კანონმდებლობას.

4.3. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტების თანახმად, დაინტერესებულ პირს უფლება აქვს მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება გაასაჩივროს მისი ოფიციალურად გაცნობიდან, ხოლო გადაწყვეტილების გამოქვეყნების შემთხვევაში – გამოქვეყნებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში. რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან

შეწყვეტის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება, გარდა მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებისა და ეკონომიკური საქმიანობის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებისა, რომლის მიღების წინაპირობა უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებაა, საჩივრდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 ივლისის №2----- გადაწყვეტილებით სწორად შეფასდა საჩივრის ავტორის მიერ სადავოდ გამხდარი ფაქტობრივი გარემოებები და სწორი სამართლებრივი შეფასება მიეცა მათ. შესაბამისად, სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას საკითხის გადასაწყვეტად ადმინისტრაციულმა ორგანომ სრულყოფილად მოიძია და გამოიკვლია სათანადო ინფორმაცია, ამასთან, ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი გამოიცა საჭირო ინფორმაციის მოძიებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

4.4. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამასთან, კანონმდებელი მითითებული მუხლის მე-2 ნაწილში აზუსტებს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას. ამავე საკანონმდებლო აქტის 33-ე მუხლის მიხედვით, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარი კანონს ეწინააღმდეგება ან დარღვეულია მისი გამოცემის

ვადა და ეს პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო ამ კოდექსის 23-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს, გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით გათვალისწინებული კანონის დარღვევას, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით, შესაბამისად, არ არსებობს სადავო აქტების ბათილად ცნობისა და მოპასუხისათვის ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების საფუძველი. ამდენად, სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. საპელაციო საჩივრის სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტი მიუთითებს, რომ თბილისში, მ-----ის ჩიხი N---ში მდებარე უძრავი ნივთი საკუთრების უფლებით არის რეგისტრირებული მის სახელზე. უძრავი ნივთის ცნობა-დახასიათების მიხედვით, ამ ქონების მოსარგებლეებს წარმოადგენენ ა----- ა-----ი და ა----- მ-----. მოცემულ მისამართზე მდებარეობს ორი სახლი, ერთი-ერთი მათგანი წარმოადგენდა ა----- მ-----ს საკუთრებას, ხოლო მეორე - ა----- ა-----ის. საცხოვრებელი სახლები და მათთან დაკავშირებული მიწის ნაკვეთები ისეა ერთმანეთისაგან გამიჯნული და იზოლირებული, რომ ორ სრულიად დამოუკიდებელ ობიექტს წარმოადგენს (იზოლირებული შესასვლელები, განმხილავი ელ. ენერგიისა და ბუნებრივი გაზის მრიცხველები). ფორმალურად ორი ერთმანეთისაგან დამოუკიდებელი სახლი ერთი საკადასტრო კოდის ქვეშ არის მოქცეული. ერთი კოდის ქვეშ გაერთიანებამდე კი, ამ ორ სახლს ინდივიდუალური მისამართები ჰქონდა.

აპელანტი აღნიშნავს, რომ იმ საცხოვრებელი სახლის, რომელიც ცნობა-დახასიათებით ა----- ა-----ის სახელზე ირიცხებოდა, მესაკუთრეს, დღეის მდგომარეობით, წარმოადგენს სახელმწიფო. ამასთან, ა----- ა-----ი ამ მისამართზე მრავალი წელია არ ცხოვრობს და უცნობია მისი და მისი ახლობლების ადგილსამყოფელი.

აპელანტის განმარტებით, ზემოაღნიშნული ორი საცხოვრებელი სახლის გამიჯვნის მიზნით, სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოში

წარდგენილი იქნა განცხადება და შესაბამისი დოკუმენტები, მათ შორის, აზომვითი საკადასტრო ნახაზები. ამ განცხადების საფუძველზე სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ განახორციელა სათანადო მოქმედებები და მოამზადა 2017 წლის 18 მაისის N----- წერილი, რომლის თანახმად, სააგენტო წინააღმდეგი არ არის, მოხდეს თანდართული აზომვითი ნახაზის მიხედვით ამ მიწის ნაკვეთზე მდებარე შენობა-ნაგებობების ფართობის დაზუსტება. მითითებული წერილის გათვალისწინებით, ლ---ა მ-----ის განცხადების საფუძველზე, საჯარო რეესტრმა მოამზადა შესაბამისი ამონაწერი. მიუხედავად აღნიშნულისა, საჯარო რეესტრმა 2017 წლის 1 ივნისს მიიღო N-----03 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და ხარვეზად მიუთითა, რომ სააგენტოში წარდგენილი აზომვითი/აგეგმვითი ნახაზი არ შეესაბამებოდა საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 8 აგვისტოს N--- განკარგულებით განსაზღვრულ მოთხოვნებს.

აპელანტის მოსაზრებით, წარმოდგენილი გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლოს უნდა ეხელმძღვანელა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“. საჯარო რეესტრმა არასწორად განმარტა კანონი, როდესაც მესაკუთრესთან ერთად მოთხოვნილ იქნა მოსარგებლის თანხმობა. აპელანტი აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის შესაბამისად, აუცილებელია მესაკუთრის პოზიცია. მოსარგებლის პოზიცია კი საჭიროა, როდესაც ქონებას ჰყავს მოსარგებლე და არა მესაკუთრე. ამასთან, ორივე სუბიექტის პოზიციის დაფიქსირების მოთხოვნა წინააღმდეგობაშია კანონთან. შესაბამისად, ა----- ა-----ის თანხმობის მოთხოვნა უსაფუძვლოა, მით უფრო, როდესაც სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს, როგორც მესაკუთრეს, დაფიქსირებული აქვს თანხმობა საზიარო ქონების გამიჯვნასთან დაკავშირებით.

6. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და ახალი გადაწყვეტილების მიღების დასაბუთება:

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას

სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარში მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების შემადგენლობას, შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ - სამართლებრივ საფუძვლებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, როდესაც არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძვლები (სსსკ-ის 394-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევები), სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია თვითონ გამოიტანოს გადაწყვეტილება, რა დროსაც სსსკ-ის 386-ე მუხლის მიხედვით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას.

7.1. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

7.1.1. სააპელაციო სასამართლო მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, საქმის მასალების გაცნობის, სააპელაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება - დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 8 დეკემბრის გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს და უნდა დაკმაყოფილდეს ლ--- ა მ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა.

დადგენილია, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის არქივში არსებული მონაცემების თანახმად, ქ. თბილისში, ჩ-----ის ქ. N-----ში (დღეის მდგომარეობით, მ-----ის ჩიხი N--) მდებარე უძრავ ნივთზე, უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე, 1994 წლამდე აღრიცხულია (სააღრიცხვო ბარათი NO----) ა----- ა-----ის უფლება. მესაკუთრის/მოსარგებლის გრაფაში ასევე მითითებულია ა----- მ----- (ს.ფ. 19)

დადგენილია, რომ 2012 წლის 11 სექტემბერს გაცემული N1----- სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე, ქ. თბილისში, ჩ-----ის ქ. N-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე დარეგისტრირდა მ----- ა-----ს მემკვიდრის - ზ----- და ალ-----ის

საკუთრების უფლება. (ს.ფ. 14-18)

დადგენილია, რომ ზ-----და ალ---იმ, 2012 წლის 4 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, საკუთრებაში არსებული ქონება გაასხვისა ე----- მ-----ის სასარგებლოდ, რომელმაც შეძენილი ქონება, 2013 წლის 31 იანვრის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, გააჩუქა ლ---ა მ-----ზე.

2013 წლის 6 თებერვლის მდგომარეობით, თბილისში, მ-----ის ჩიხი N---ში მდებარე უძრავი ქონების (ს.კ. N-----) – 385 მ² ფართობის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და N1, N2, N3, N4, N5 და N6 შენობა-ნაგებობების თანამესაკუთრებად რეგისტრირებულნი არიან ლ---ა მ-----ი და სახელმწიფო. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია 2013 წლის 31 იანვრის ჩუქების ხელშეკრულება (ს.ფ. 102-103).

დადგენილია, რომ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 18 მაისის N----- წერილით ლ---ა მ-----ს, 2017 წლის 15 მაისის განცხადების პასუხად, განემარტა, რომ სააგენტო, კომპეტენციის შესაბამისად, არ არის წინააღმდეგი, განხორციელდეს თბილისში, მ-----ის ჩიხი N---ში მდებარე 385 მ² არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 0-----) განთავსებული N1, N2, N3, N4, N5 და N6 შენობა-ნაგებობების ფართების დაზუსტება, თანასაკუთრების უფლებით, წარდგენილი აზომვითი ნახაზების შესაბამისად. (ს.ფ. 24).

2017 წლის 22 მაისის მდგომარეობით, თბილისში, მ-----ის ჩიხი N---ში მდებარე უძრავი ქონების (ს.კ. N-----) - 385 მ² ფართობის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და N1/1 და N3/1 (ფართი 47,67 მ²), N2/1 (ფართი 48,53 მ²), N4/1 (ფართი 10,48 მ²), N5/1 (ფართი 4,77 მ²) და N6/1 (ფართი 2,3 მ²) შენობა-ნაგებობების თანამესაკუთრებად რეგისტრირებულნი არიან ლ---ა მ-----ი და სახელმწიფო, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებს წარმოადგენს - 1. 2013 წლის 31 იანვრის ჩუქების ხელშეკრულება, 2. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 18 მაისის N----- წერილი. (ს.ფ. 12-13).

დადგენილია, რომ 2017 წლის 30 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს N----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა ლ---ა მ-----ის წარმომადგენელმა ე----- მ-----მა და მოითხოვა N----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის, მდებარე

თბილისში, მ-----ის ჩიხი N--, დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. (ს.ფ. 73-74).

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის პირველი ივნისის N-----03 გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება. განმცხადებელს განემარტა, რომ სააგენტოში წარდგენილი აზომვითი/აგეგმვითი ნახაზი არ შეესაბამებოდა საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 8 აგვისტოს N--- დადგენილებით განსაზღვრულ მოთხოვნებს, დანაყოფები ქალაქის ვერსიაზე წარდგენილი უნდა იყოს ცალ-ცალკე, ფოტოები არ არის წარდგენილი, ელ. ვერსია და ქალაქის ვერსია არ შეესაბამება სტანდარტებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, განმცხადებელს განესაზღვრა ვადა შესაბამისი დოკუმენტების წარსადგენად. (ს.ფ. 95).

დადგენილია, რომ ლ---ა მ-----მა, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის მიზნით, მარეგისტრირებელ ორგანოს დამატებით წარუდგინა აზომვითი ნახაზები (ქალაქისა და ელ. ვერსია). მიუხედავად ამისა, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიჩნია, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველი კვლავ არსებობდა და 2017 წლის 5 ივნისის N-----05 გადაწყვეტილებით განმცხადებელს ეცნობა, რომ მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაციისათვის თავდაპირველად უნდა მომხდარიყო ტექნიკური აღრიცხვის არქივში რეგისტრირებული თანამესაკუთრის - ა----- ა-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და შემდგომ თანამესაკუთრეთა შორის გამიჯვნის ხელშეკრულების დადება. (ს.ფ. 96).

დადგენილია, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 7 ივლისის N-----06 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია. (ს.ფ. 97).

2017 წლის 7 ივნისს ლ---ა მ-----ის წარმომადგენელმა ე----- მ-----მა N2----- ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 5 ივნისის N-----05 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და N----- სარეგისტრაციო განცხადებით მოთხოვნილი

უფლების რეგისტრაცია. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 ივლისის №2----- გადაწყვეტილებით ლ---ა მ-----ის საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. (ს.ფ. 38-42).

7.1.2. მოცემულ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს ლ---ა მ-----ის მიერ საჯარო რეესტრში უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით წარდგენილი განაცხადის საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის კანონიერების შემოწმება.

საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობებს განსაზღვრავს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მითითებული კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე, ხოლო მე-2 მუხლის „ლ“ პუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაა რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე და 22-ე მუხლებით დადგენილია სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების და შეწყვეტის საფუძვლები. კერძოდ, 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. ამავე კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, 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.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 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.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ, მართალია, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-14 მუხლის 23-ე პუნქტის თანახმად, საერთო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ფართობის დაყოფისა თუ სხვაგვარად განკარგვისათვის აუცილებელია უძრავი ნივთის ყველა მესაკუთრის/მართლზომიერი მოსარგებლის/მფლობელის თანხმობის წარდგენა, თუმცა, მათი სამართლებრივი სტატუსიდან გამომდინარე, ერთმანეთისაგან უნდა გაიმიჯნოს რა შემთხვევაში არის აუცილებელი მესაკუთრის, მართლზომიერი მოსარგებლისა ან მფლობელის თანხმობა. სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ ფაქტს, რომ უძრავ ნივთებზე საკუთრების შეძენის წესს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლი განსაზღვრავს, რომლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემდეგზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. სააპელაციო პალატა მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის მიხედვით, საჯარო რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების და სამისამართო

რეესტრების ერთობლიობა, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლების, უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. ამასთან, აღსანიშნავია, რომ მითითებული კანონის მე-5 მუხლის შესაბამისად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი. ამრიგად, პალატა აღნიშნავს, რომ უძრავი ნივთის მესაკუთრედ მიიჩნევა ის პირი, რომელიც ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში.

სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, მიუხედავად იმისა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის არქივში არსებული მონაცემების თანახმად, ქ. თბილისში, ჩ-----ის ქ. N-----ში (დღეის მდგომარეობით, მ-----ის ჩიხი N--) მდებარე უძრავ ნივთზე, უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე, 1994 წლამდე აღრიცხულია ა----- ა-----ის უფლება, ყურადღება უნდა მიექცეს იმ ფაქტს, რომ 2013 წლის 6 თებერვლის მდგომარეობით, მოცემული ქონების თანამესაკუთრეებად რეგისტრირებულნი არიან ლ---ა მ-----ი და სახელმწიფო. ამასთან, ლ---ა მ-----ის მიერ მითითებული საკუთრების ობიექტზე საკუთრების უფლების აღურიცხვად არ არის დარჩენილი თავისუფალი წილი. ამდენად, იმ პირობებში, როდესაც მთლ--- უძრავ ქონებაზე არის კონკრეტულ პირთა უფლება რეგისტრირებული, განმცხადებელს არ უნდა მოეთხოვოს ნივთის მოსარგებლის თანხმობა, რომელიც არსებული მდგომარეობით არ ფლობს, არ სარგებლობს საკუთრების უფლების ობიექტით და რომლის ნაცვლადაც საკუთრების უფლება სახელმწიფოს სახელზეა რეგისტრირებული. პალატა მიიჩნევს, რომ კანონიერი მოსარგებლის/მფლობელის თანხმობის მოთხოვნის საჭიროება კანონმდებლობით გათვალისწინებულია იმ შემთხვევებისათვის, როდესაც არსებობს ისეთი მოსარგებლე/მფლობელი, რომელსაც გააჩნია ნივთზე პრეტენზია და რომელსაც კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეუძლია, რომ კანონიერი მფლობელობისა და სარგებლობის საფუძველზე, აღურიცხოს ნივთის მესაკუთრედ. ამდენად, კანონმდებელი იცავს ნივთის მიმართ რეალური უფლების მქონე პოტენციური მესაკუთრის უფლებებს, ითხოვს რა მათ თანხმობას. იმ შემთხვევებში კი, როდესაც ქონებაზე უკვე არის რეგისტრირებული საკუთრების უფლება, რომელიც კანონიერ ძალაშია, არ მიმდინარეობს დავა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე, დაუშვებელია, რომ პირს მოეთხოვოს ნივთის კანონიერი მოსარგებლის/მფლობელის თანხმობა,

რამეთუ აღნიშნულ პირთა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გამომრიცხველ გარემოებას წარმოადგენს საკუთრების ობიექტზე სხვა პირის რეგისტრირებული უფლება. შესაბამისად, კანონსაწინააღმდეგოა 2017 წლის 5 ივნისის N-----05 გადაწყვეტილებით განმცხადებლისათვის მოთხოვნა, მომხდარიყო ტექნიკური აღრიცხვის არქივში რეგისტრირებული თანამესაკუთრის - ა----- ა-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და შემდგომ თანამესაკუთრეთა შორის გამიჯვნის ხელშეკრულების დადება, როდესაც უკვე არსებობდა რეგისტრირებული მესაკუთრე.

რაც შეეხება სახელმწიფოს, როგორც თანამესაკუთრის, თანხმობას, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 956-ე მუხლის პირველ ნაწილის თანახმად, საზიარო საგანს მოწილენი ერთობლივად მართავენ, ხოლო 961-ე მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ თითოეულ მოწილეს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება, 963-ე მუხლის მიხედვით კი, საზიარო უფლება უქმდება ნატურით გაყოფისას, თუ საზიარო საგანი (საგნები) შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე, თანაბარი წილების განაწილება მონაწილეთა შორის ხდება კენჭისყრით. „კანონმდებლის ნება ნათელი და ცალსახაა. საზიარო უფლების მქონეს ნებისმიერ დროს შეუძლია, მოითხოვოს თავისი იდეალური წილის რეალურად გამოყოფა. ერთადერთი შეზღუდვა, რასაც კანონმდებელი აღნიშნული უფლების რეალიზაციის მიზნებისათვის აწესებს არის ის, რომ საზიარო უფლების მქონე პირის უფლებით, გააუქმოს საზიარო საკუთრება, არ უნდა შეილახოს სხვა თანაზიარო მესაკუთრის საკუთრების უფლების ხელშეუვალობა. სწორედ ამიტომ, სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლი ნატურით გაყოფის გზით საზიარო უფლების გაუქმებას დასაშვებად მიიჩნევს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ საზიარო საგანი შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე“. (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 27 ოქტომბრის განჩინება საქმეზე №ას-1080-1000-2017)

სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს, რომ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 18 მაისის N----- წერილით ლ---ა მ-----ს განემარტა, რომ სააგენტო, კომპეტენციის შესაბამისად, არ არის წინააღმდეგი, განხორციელდეს თბილისში, მ-----ის ჩიხი N---ში მდებარე 385 მ² არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 0-----) განთავსებული N1, N2, N3, N4, N5 და N6 შენობა-ნაგებობების ფართების დაზუსტება, თანასაკუთრების უფლებით, წარდგენილი აზომვითი ნახაზების შესაბამისად. აღნიშნული წერილის საფუძველზე მომზადებულ საჯარო რეესტრის 2017 წლის 22 მაისის ამონაწერში დაზუსტებულია შენობა-ნაგებობათა ფართობები. სასამართლო ასევე ითვალისწინებს იმ

ფაქტს, რომ თავდაპირველად უძრავი ქონება აერთიანებდა ორ მისამართს - ჩ-----ის ქ. N-----. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარდგენილი განცხადებისა და თანდართული აზომვითი ნახაზების საფუძველზე უნდა მიეღო გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე.

7.1.3. სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე, ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დარღვევით და არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

7.1.4. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ. ამდენად, სასამართლო უფლებამოსილია ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მხოლოდ მაშინ, თუ: 1. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და 2. ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას. განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები ეწინააღმდეგება კანონს, პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის უფლებებსა და კანონიერ

ინტერესებს, რის გამოც არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი. განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები ეწინააღმდეგება კანონს, პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის უფლებებსა და კანონიერ ინტერესებს, რის გამოც არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი.

სასამართლო ასევე მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 33-ე მუხლზე, რომლის მიხედვით, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარი კანონს ეწინააღმდეგება ან დარღვეულია მისი გამოცემის ვადა და ეს პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო ამ კოდექსის 23-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს, გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. შესაბამისად, მოსარჩელის მოთხოვნა ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების თაობაზე ასევე უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ლ---ა მ-----ის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 8 დეკემბრის გადაწყვეტილება და მიღებული უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება. ლ---ა მ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს და ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 5 ივნისის №-----5 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 7 ივლისის №-----6 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 ივლისის №2----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ. ამასთანავე, მოპასუხეს უნდა დაევალოს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ლ---ა მ-----ის სასარგებლოდ ქ. თბილისი, მ-----ის ჩიხი N---ში მდებარე

უძრავი ნივთის (საკადასტრო კოდი 0-----) საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე.

6. საპროცესო ხარჯები

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

აქედან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა დაეკისროს ლ---ა მ-----ის სასარგებლოდ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 100 (ასი) ლარის ანაზღაურება. მასვე უნდა დაეკისროს სააპელაციო საჩივარზე გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის - 150 (ას ორმოცდაათი) ლარის გადახდა, რომლის გადახდაც გადავადებული ჰქონდა სააპელაციო საჩივრის ავტორს.

სარეზოლუციო ნაწილი

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

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ლ---ა მ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს.
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 8 დეკემბრის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება.
3. ლ---ა მ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
4. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 5 ივნისის №-----5

გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 7 ივლისის №-----6 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 ივლისის №2----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

5. დაევალოს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ლ---ა მ-----ის სასარგებლოდ ქ. თბილისში, მ-----ის ჩიხი N---ში მდებარე უძრავი ნივთის (საკადასტრო კოდი 0-----) საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე.
6. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაეკისროს ლ---ა მ-----ის სასარგებლოდ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 100 (ასი) ლარის ანაზღაურება.
7. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაეკისროს სააპელაციო საჩივარზე გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის - 150 (ას ორმოცდაათი) ლარის სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდა.
8. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, (მდებარე - ქ. თბილისი, ძმ. ზუბალაშვილების ქ. N32) დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან ოცდაერთი დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (მდებარე თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. N7ა).

მოსამართლე
მურუსიძე

ლევან