

საქმე № 330310114479301

საქმე N3ზ/1292-18



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
განჩინება
საქართველოს სახელით**

**24 ივლისი, 2018 წელი
თბილისი**

ქ.

**ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
მოსამართლე - ილონა თოდუა
სხდომის მდივანი - გიორგი სანიკიძე**

**აპელანტები - ნ-----ი, ვ----- ნ-----ი;
ნ-----ის წარმომადგენელი - დ----- ა-----ე;**

**მოწინააღმდეგე მხარე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;
წარმომადგენელი - ლ--- ჯ-----ე;**

დავის საგანი - ზიანის ანაზღაურება;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილება.

1. აპელანტების მოთხოვნა:

1.1. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელი სრულად დაკმაყოფილდეს;

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ნ-----ისა და ვ----- ნ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

2.2. დასკვნები დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.2.1. 2012 წლის 21 ივნისს თბილისში, გ-----ს გ-----, მე-2

სართულზე მდებარე უძრავ ნივთზე, ფართი 42,42 კვ.მ. საკადასტრო კოდით 0-----, დარეგისტრირდა ვ----- ნ-----ის საკუთრების უფლება.

2012 წლის 25 დეკემბერს ზემოაღნიშნულ ქონებაზე რეგისტრირებულ იქნა ნ-----ის საკუთრების უფლება. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია - ჩუქების ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი 2012 წლის 20 დეკემბერი (ტ. I, ს.ფ. 21-22).

2.2. 2. 2012 წლის 15 თებერვალს თბილისში, გ-----ს გ-----, მე-2 სართულზე მდებარე უძრავ ნივთზე, ფართი 51,57 კვ.მ. საკადასტრო კოდი 0----- დარეგისტრირდა მ----- ს-----ს საკუთრების უფლება. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია - ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი 2012 წლის 9 თებერვალი (ტ. I, ს.ფ. 23).

2.2.3. დადგენილია, რომ 2012 წლის 20 აგვისტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა მ----- ს-----ს №----- განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, მდებარე: ქ. თბილისი, გ-----ს გამზირი №7-, მე-2 სართული. განცხადებაზე თანდართული იყო: წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი; შიდა აზომვითი ნახაზი, საერთო ფართობით 71, 82 კვ.მ, მომზადებული შპს „ო-----ის“ მიერ.

თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 აგვისტოს №----- ---- გადაწყვეტილებით, აღნიშნული ნახაზის საფუძველზე, 71.82 კვ.მ. ფართზე დარეგისტრირდა მ----- ს-----ს საკუთრების უფლება (ტ. I, ს.ფ. 68-71; 206-217).

2.2.4. შპს „ო-----ის“ 2012 წლის 4 სექტემბრის წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ 2012 წლის 16 აგვისტოს კომპანიას მიმართა დ----- ს-----მ, რომელმაც მისი შვილის - მ----- ს-----ს კუთვნილი ფართის (მდებარე გ-----ს გ-----, რეესტრში დარეგისტრირებულია 51,57 კვ.მ.) დაზუსტებული აზომვითი ნახაზის მომზადება მოითხოვა. ჩატარებული აზომვითი სამუშაოების საფუძველზე მომზადდა აზომვითი ნახაზი. დ----- ს-----მ კომპანიის სპეციალისტები შეიყვანა შეცდომაში და დამატებით ააზომინა ამავე სართულზე მის მომიჯნავედ არსებული სადავო ფართი, რის შემდეგაც კუთვნილი ფართი გაიზარდა და შეადგინა 71,82 კვ.მ., რაც

დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში. მიმართვით მოთხოვნილია წარდგენილი შიდა აზომვითი ნახაზის გაუქმება და ძველი საჯარო რეესტრის ამონაწერის აღდგენა, სადაც მ----- ს-----ს საკუთრებად რეგისტრირებულია 51,57 კვ.მ (ტ. I, ს.ფ. 45).

2.2.5. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, შპს „ო-----ისა“ და ვ----- ნ-----ის განცხადებების საფუძველზე, 2012 წლის 3 ოქტომბრის წერილით მიმართა საქართველოს პროკურატურას, განმარტა რა, რომ საქმეში შესაძლებელია გამოიკვეთოს სისხლის სამართლის დანაშაულის ნიშნები. ამასთან, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 3 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით, შპს „ო-----ის 2012 წლის 4 სექტემბრის №1----- და ვ----- ნ-----ის 2012 წლის 6 სექტემბრის №1----- ადმინისტრაციულ საჩივრებზე, პროკურატურის მიერ სათანადო დასკვნის მიღებამდე, საქმის განხილვა გადაიდო.

დადგენილია, რომ აღნიშნული მიმართვით გადაგზავნილი მასალები გაუერთიანდა ვ----- ნ-----ის 2012 წლის 11 ნოემბრის განცხადების საფუძველზე ვაკე-საბურთალოს შს სამმართველოს მე-2 განყოფილებაში საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 381-ე მუხლის პირველი ნაწილით დაწყებულ გამოძიებას სისხლის სამართლის №0----- საქმეზე (ტ. I, ს.ფ. 73-74; 86; 315-316).

2.2.6. დადგენილია, რომ ვ----- ნ-----მა (წარმომადგენელი - ვ----- კ-----) სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ, მესამე პირი - მ----- ს-----ს. სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენდა - ბათილად იქნეს ცნობილი ძალაში შესვლის დღიდან საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 აგვისტოს №----- გადაწყვეტილება, ქ. თბილისში, გ-----ს გამზირი №----- მ----- ს-----ს სახელზე საკუთრების უფლებით 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ ფართზე ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ და რეგისტრირებულ მონაცემებში აღდგენილ იქნეს 2012 წლის 24 აგვისტომდე არსებული მონაცემები.

დადგენილია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 28 სექტემბრის განჩინებით (საქმე №3/3946-12) დაკმაყოფილდა სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ ვ----- ნ-----ის 2012 წლის 27 სექტემბრის განცხადება და სასამართლოს საბოლოო გადაწყვეტილების

კანონიერ ძალაში შესვლამდე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს აეკრძალა რეგისტრაციისა და ნებისმიერი ცვლილების განხორციელება მ----- ს-----ს სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე თბილისი, გ-----ს გ----- (საკადასტრო კოდი 0-----)

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილებით კი (საქმე №3/3946-12) ვ----- ნ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 აგვისტოს №----- გადაწყვეტილება და მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, გამოეცა ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მ----- ს-----ს სახელზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს “საჯარო რეესტრის შესახებ” საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის “თ” ქვეპუნქტისა და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის მე-9 პუნქტის საფუძველზე სადავო რეგისტრაციის განხორციელებისას არ გამოუკვლევია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. კერძოდ, სადავო რეგისტრაციის განხორციელებით გაიზრდებოდა თუ არა უძრავი ნივთის მდებარე ქ. თბილისი, გ-----ს გამზირი 7- მე-2 სართულის მთლიანი ფართი მაშინ, როდესაც საჯარო რეესტრში დაცული ინფორმაციის თანახმად, მე-2 სართულის საერთო ფართი შეადგენს - 278,30 კვ.მ. ამას გარდა, სასამართლოს მიერ 2013 წლის 13 თებერვალს განხორციელებული ადგილზე დათვალიერებით დადასტურდა, რომ მ----- ს-----ს მიერ რეალურად დაკავებული ფართი, დათვალიერების მომენტიდან, არ წარმოადგენდა ერთ სისტემაში გაერთიანებულ, ურთიერთდაკავშირებულ და იზოლირებულ ფართს. სასამართლომ იმ გარემოებებზეც მიუთითა, რომ შპს „ო-----ის” დირექტორმა საჯარო რეესტრში წარადგინა განცხადება, რომ დაზუსტებული ნახაზის მომზადებისას სპეციალისტები შეყვანილ იქნენ შეცდომაში და დამატებით მოხდა ამავე სართულზე არსებული მომიჯნავე ფართის აზომვა, რის შედეგად მ----- ს-----ს ფართი გაიზარდა 71,82 კვ.მ ფართით. ამასთან, სასამართლო სხდომაზე, მესამე

პირის წარმომადგენელმა დაადასტურა, რომ აზომვითი ნახაზის მომზადების პერიოდისათვის ფართი გამიჯნული იყო კედლით, რაც სარეგისტრაციოდ წარდგენილ ნახაზზე არ არის ასახული. ამდენად, აღნიშნული საკითხი საჭიროებდა დამატებით გამოკვლევას (ტ. I, ს.ფ. 82-85; 206-217).

2.2.7. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 10 ოქტომბრის №----- გადაწყვეტილებით მ----- ს-----ს უარი ეთქვა 2012 წლის 5 ოქტომბრის განცხადებით მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე, მდებარე თბილისი, გ----- ს გამზირი 7-, რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციაზე. (საფუძველი - თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 28 სექტემბრის №3/3946-12 განჩინებით რეგისტრირებული აკრძალვა) (ტ. I, ს.ფ. 89).

2.2.8. 2013 წლის 18 მარტს ვ----- ნ-----მა №3----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომლითაც თბილისში, გ-----ს გამზირი №----- მდებარე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი: 0-----) რეგისტრირებული მონაცემების კანონიერების შემოწმება და ჩანაწერის გაუქმება მოითხოვა.

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლზე, 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტზე, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 185-ე მუხლზე, მე-80 მუხლის მე-4 ნაწილზე და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 17 აპრილის №6---- გადაწყვეტილებით ვ----- ნ-----ს უარი ეთქვა 2013 წლის 18 მარტის №3----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე (ტ. I, ს.ფ. 335).

2.2.9. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 24 თებერვლის №8----- გადაწყვეტილებით სასამართლოს აქტის საფუძველზე, თბილისში, გ-----ს გამზირი 7--ში მდებარე უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ (ტ. I, ს.ფ. 221).

2.2.10. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 28 თებერვლის №3/3946-12 გადაწყვეტილების საფუძველზე, 2014 წლის 24 თებერვალს, მ----- ს-----ს საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია თბილისში, გ-----ს გამზირი 7-, მე-2 სართულზე მდებარე ფართის (საკადასტრო კოდი 0-----) 51,57 კვ.მ-ზე (ტ. I, ს.ფ. 80-81).

2.2.11. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 24 თებერვლის №8----- გადაწყვეტილებით მ----- ს-----ს უარი ეთქვა 2014 წლის 24 თებერვლის განცხადებით მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე, მდებარე თბილისი, გ----- ს გამზირი 7-, რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციაზე. (საფუძველი - თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 28 სექტემბრის №3/3946-12 განჩინებით რეგისტრირებული აკრძალვა) (ტ. I, ს.ფ. 90).

2.2.12. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 29 აგვისტოს №1----- წერილით ვ----- ნ-----ს, 2014 წლის 6 აგვისტოს №1----- განცხადების პასუხად, ეცნობა, რომ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის შედეგად დადგინდა, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილებით (საქმე №3/3946-12) სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 აგვისტოს №----- გადაწყვეტილება და მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის შედეგად, კანონით დადგენილ ვადაში, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა მ----- ს-----ს სახელზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით.

საჯარო რეესტრის წერილის შესაბამისად, წარდგენილი სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის მიერ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის ელექტრონულ პროგრამაში 2014 წლის 24 თებერვალს დარეგისტრირდა №8----- და №8----- სარეგისტრაციო განცხადებები, რომლებზეც მიღებულ იქნა რეგისტრაციის შესახებ №8----- (24.02.2014) და რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №8----- (24.02.2014) გადაწყვეტილებები. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის მიერ მიღებული რეგისტრაციის შესახებ №8----- (24.02.2014) გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 აგვისტოს №----- გადაწყვეტილება გაუქმდა და აღდგა ბათილად ცნობილ რეგისტრაციამდე არსებული მდგომარეობა - უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში მ----- ს-----ს საკუთრების უფლების საგნად მიეთითა ქ. თბილისში, კ. გ-----ს გამზირის №----- მდებარე 51.57 კვ.მ უძრავი

ნივთი (საკადასტრო კოდი: 0-----).

წერილში აღნიშნულია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილების შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტმა იმსჯელა მ----- ს----- -ს სახელზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნაზე. იმის გათვალისწინებით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების ობიექტზე - ქ. თბილისში, გ-----ს გამზირის №----- მდებარე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი: 0-----) რეგისტრირებულია ყადაღა, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი კი გამორიცხავდა აღნიშნულ უძრავ ნივთზე წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის მიერ მიღებულ იქნა რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №8----- (24.02.2014) გადაწყვეტილება. შესაბამისად, ამ გადაწყვეტილების მიღების პროცესში სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ არსებითად არ იქნა გამოკვლეული და შეფასებული მ----- ს-----ს მიერ რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მიზნით წარდგენილი დოკუმენტაცია/ინფორმაცია (მათ შორის, შიდა აზომვითი ნახაზები). აღნიშნულიდან გამომდინარე, რეგისტრაციის შესახებ №8----- (24.02.2014) გადაწყვეტილების მიღების პროცესში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის უფლებამოსილი პირის მიერ დადგინდა ქ. თბილისში, კ. გ-----ს გამზირის №----- მდებარე 71.82 კვ.მ-ზე მ----- ს-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას ე.წ. „გადაფარვის“, ანუ მ. ს-----ს მიერ სხვისი საკუთრების უფლების ობიექტის/ მისი ნაწილის მითვისების ფაქტი. მ----- ს-----ს მიერ სხვისი საკუთრების უფლების ობიექტის/მისი ნაწილის მითვისების ფაქტის დადგენას საფუძვლად დაედო სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილება (საქმე №3/3946-12), კერძოდ, გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილის 7.2 პუნქტით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები. ვინაიდან დაინტერესებულ პირს მ----- ს-----ს უარი ეთქვა თბილისში, კ. გ-----ს გამზირის №----- მდებარე 51.57 კვ.მ უძრავი ნივთზე (საკადასტრო კოდი: 0-----) რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნაზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის უფლებამოსილი პირის მიერ არსებითად არ იქნა გამოკვლეული და შეფასებული №----- განცხადებას თანდართული დოკუმენტაცია/ინფორმაცია (მათ შორის შიდა აზომვითი ნახაზები). შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში უტყუარად არ

დადგენილა შიდა აზომვით ნახაზზე ასახული ფართობის რომელი ნაწილი და ვისი საკუთრების უფლების საგანი იქნა გადაფარული, მითვისებული მ. ს-----ს მიერ.

წერილში მითითებულია, რომ ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებები სრულად იქნება გამოკვლეული, შეფასებული და ურთიერთშეჯერებული სარეგისტრაციო მოთხოვნის დაკმაყოფილების, კერძოდ, ქ. თბილისში, კ. გ-----ს გამზირის №----- მდებარე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი: 0-----) რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის შემთხვევაში (ტ. I, ს.ფ. 287-288).

2.2.13. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 2 სექტემბრის №M----- გადაწყვეტილებით გადაწყდა თბილისში, გ-----ს გამზ. №7-, მე-2 სართულზე არსებული უძრავი ქონების სისტემური ნუმერაციის განხორციელება. მათ შორის, მ----- ს-----ს საკუთრებაში არსებულ უნომრო ფართს (საკადასტრო კოდი: 0-----) მიენიჭა №5 და მისამართი ჩამოყალიბდა შემდეგნაირად: თბილისი, პ-----ის გამზირი №7-, ფართი №5. ასევე, ნ-----ის საკუთრებაში არსებულ უნომრო ფართს (საკადასტრო კოდი: 0-----) მიენიჭა №3 და მისამართი ჩამოყალიბდა შემდეგნაირად: თბილისი, პ-----ის გამზირი №7-, ფართი №3 (ტ. I, ს.ფ. 289-290).

2.2.14. 2015 წლის 19 ივნისს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა ვ----- ნ-----მა და თბილისში, პ-----ის გამზირი №----- მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია მოითხოვა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 22 ივნისის №----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა და განმცხადებელს განესაზღვრა 30 დღის ვადა შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დოკუმენტის წარსადგენად. კერძოდ, გადაწყვეტილების მიხედვით, წარდგენილი არ იყო სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია/ინფორმაცია. ასევე, დაინტერესებულ პირს უნდა წარადგინა ვ----- ნ-----ის წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი შესაბამისი უფლებამოსილებით. ამასთან, განმარტებულ იქნა, რომ მოთხოვნილი ცვლილების რეგისტრაცია ვერ განხორციელდებოდა, სანამ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციას თანდართული შპს „დ-----ის“ მიერ შესრულებული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად (დანართი №2) არ განხორციელდებოდა ცვლილება 0----- საკადასტრო კოდით მ---

--- ს-----ს საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ ფართში.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 23 ივლისის №8----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტაციის/ინფორმაციის წარუდგენლობის გამო სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა (ტ. I, ს.ფ. 460-462; 493).

2.2.15. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 23 ივლისის №8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნით ნ-----მა (წარმომადგენელი - ვ----- ნ-----ი) საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 12 ოქტომბრის №2--- -- გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 22 ივნისის №----- და 2015 წლის 23 ივლისის №8----- გადაწყვეტილებები, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს დაევალა №8----- განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოების განახლება და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების მიღება მ----- ს-----ს თანხმობის მოთხოვნით სარეგისტრაციოდ წარდგენილ ობიექტზე ცვლილების რეგისტრაციის თაობაზე.

გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ მ----- ს-----ს მიერ ცვლილების რეგისტრაციის გაუქმების დროს სასამართლოს მიერ დავალებული იყო საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევა, რაც ვერ განხორციელდა, ვინაიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა, რის გამოც მ----- ს-----ს არ მიეცა საშუალება, წარედგინა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არსებული მდგომარეობით ცვლილების რეგისტრაციისათვის. ამასთან, დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ექსპერტიზის დასკვნით დგინდებოდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საგან განსხვავებული მდგომარეობა, კერძოდ, ის რომ მ----- ს-----სა და ნ-----ის უძრავი ნივთები მდებარეობს ერთ სივრცეში გაერთიანებულ ფართში და მყარი საზღვარი მათ უძრავ ნივთებს შორის არ არსებობს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის მიერ მოთხოვნილი უნდა ყოფილიყო მ----

-- ს-----ს თანხმობა №8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისთვის შესახებ. შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №----- (22.06.2015 წ.) გადაწყვეტილება მითითებულ ნაწილში ბათილად იქნა ცნობილი (ტ. II, ს.ფ. 3-8).

2.2.16. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 26 ოქტომბრის №8----- გადაწყვეტილებით შეჩერდა ვ----- ნ-----ის 2015 წლის 19 ივნისის №8----- განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება. კერძოდ, მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიჩნია, რომ მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად აუცილებელი იყო მ----- ს-----ს თანხმობის წარდგენა აზომვითი ნახაზების შესაბამისად ცვლილების განხორციელებასთან დაკავშირებით (ტ. II, ს.ფ. 180-181).

2.2.17. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 30 ნოემბრის №8-----12 გადაწყვეტილებით შეჩერდა ვ----- ნ-----ის 2015 წლის 19 ივნისის №8----- განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება. კერძოდ, მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიჩნია, რომ მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად აუცილებელი იყო მ----- ს-----ს თანხმობის წარდგენა აზომვითი ნახაზების შესაბამისად ცვლილების განხორციელებასთან დაკავშირებით.

გადაწყვეტილებაში დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებად მითითებულია: დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილია უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე ქალაქი თბილისი, გამზირი პ----ი, №7- (საკადასტრო კოდი: 0-----). სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში დადგინდა, რომ სარეგისტრაციო ფართი წარმოადგენს 0----- საკადასტრო კოდით მ----- ს-----ს საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ ფართთან ერთ სისტემაში მყოფ ფართს და ამასთანავე, იცვლება დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული ფართის კონფიგურაცია (ტ. II, ს.ფ. 39).

2.2.18. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 27 ივნისის №1----- გადაწყვეტილებით დადასტურდა რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის №8----- (24.02.2014) გადაწყვეტილების კანონიერება.

გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა

სააგენტომ იმსჯელა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №8---
-----12 (30.11.2015 წ.) გადაწყვეტილების კანონიერებაზე და 2015 წლის
30 ნოემბრის №2---- გადაწყვეტილებით მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული
გადაწყვეტილება იყო კანონიერი, შესაბამისად, ნ-----ის
წარმომადგენლის - ვ----- ნ-----ის №8----- სარეგისტრაციო
განცხადების მოთხოვნის დაკმაყოფილებისთვის აუცილებელი იყო მ-----
ს-----ს თანხმობა. თავის მხრივ, სააგენტოში დაცული სასამართლოს
გადაწყვეტილებით დავალებული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის
მქონე გარემოებების გამოკვლევისთვის აუცილებელი იყო იმ პირთა
ინტერესების გათვალისწინება, რომელთა უფლებებზეც, შეიძლებოდა,
გავლენა მოეხდინა მ----- ს-----ს რეგისტრირებულ უფლებაში
ცვლილების რეგისტრაციას.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილების მიხედვით,
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის
დეპარტამენტში წარდგენილი იყო სასამართლოს გადაწყვეტილება,
რომლითაც სარეგისტრაციო სამსახურს დავალებული ჰქონდა
საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების
გამოკვლევის შედეგად ახალი გადაწყვეტილების მიღება. აღნიშნულთან
დაკავშირებით სააგენტომ ყურადღება გაამახვილა რეგისტრირებული
საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის საფუძველზე, კერძოდ, სარჩელის
უზრუნველყოფის ღონისძიების სამართლებრივ ბუნებაზე და მიუთითა,
რომ სარჩელის უზრუნველყოფის ინსტიტუტი, თავისი არსით,
წარმოადგენს სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულების
ხელშეწყობის სამართლებრივ საშუალებას, რომლის გამოყენებაც
დაიშვება მოსარჩელის განცხადების საფუძველზე მოპასუხის მიმართ, იმ
მიზნით, რომ არ გაძნელდეს ან შეუძლებელი არ გახდეს საქმეზე
მიღებული გადაწყვეტილების აღსრულება, ხოლო სარჩელის
უზრუნველყოფის შესახებ განცხადების წარმდგენი მოსარჩელის მიზანს,
საბოლოო ჯამში, მოპასუხის საწინააღმდეგო გადაწყვეტილების მიღება
და მისი დაუბრკოლებელი აღსრულების უზრუნველყოფა წარმოადგენს.
მოცემულ შემთხვევაში სარეგისტრაციო დოკუმენტს წარმოადგენდა
სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლისთვისაც რეგისტრირებული
საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა დაბრკოლებას არ წარმოადგენდა
შეზღუდვის შინაარსის გათვალისწინებით. განსახილველ შემთხვევაში
დგინდებოდა, რომ სარეგისტრაციო ობიექტზე რეგისტრირებული იყო
საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა, ხოლო სასამართლოს მიერ
დავალებული იყო საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე
გარემოებების გამოკვლევა (არა რეგისტრაცია), რაც შეუძლებელი იყო
დაინტერესებული პირების, მათ შორის, ნ-----ის ინტერესების
გათვალისწინებით, რომელიც თანხმობას არ აცხადებდა წარდგენილი
აზომვითი ნახაზით რეგისტრაციაზე, ხოლო წინამდებარე წარმოების

ფარგლებში მ----- ს-----ს წარმომადგენლის - დ----- ს-----ს განმარტებით, არ აპირებდა კორექტირებული აზომვითი ნახაზის წარდგენას. ამასთან, მესაკუთრეთა შორის სადავო იყო მათ საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის მიერ სხვაგვარი გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში პრევენციული დაცვა აზრს დაკარგავდა. შესაბამისად, კანონიერი იყო რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის №8----- (24.02.2014) გადაწყვეტილება (ტ. II, ს.ფ. 325-330).

2.2.19. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 7 დეკემბრის №8----- გადაწყვეტილებით შეჩერდა ნ-----ის 2016 წლის პირველი დეკემბრის №8----- განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება.

გადაწყვეტილების მიხედვით, განცხადებაზე თანდართულია: 1. წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, 2. განცხადება, 3. კრების ოქმი №--, ნოტარიულად დამოწმებული 4. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან 5. სართულის გეგმა (3 ცალი), 6. გადაწყვეტილება M-----, 7. ექსპერტიზის დასკვნა 8. სასამართლოს გადაწყვეტილების ასლი (2 ცალი).

გადაწყვეტილებით დადგენილია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: 1. დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილია რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, მდებარე ქალაქი თბილისი, 3----ის გამზირი №7-, სართული 2, ფართი №3; 2. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცული და დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიჩნია, რომ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა დადგენისათვის აუცილებელია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოსაცემად კანონმდებლობით გათვალისწინებულზე მეტი ვადა, რაც ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ვადის განსაზღვრის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისა და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველს წარმოადგენდა (ტ. II, ს.ფ. 378-379).

2.2.20. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 15 დეკემბრის №8-----05 გადაწყვეტილების მიხედვით, განმცხადებელი - ნ-----ი, 2016 წლის პირველი დეკემბრის №8----- განცხადება, განცხადებაზე

დამატებით წარდგენილია: განცხადება, გადაწყვეტილება #3-----, გადაწყვეტილება #1-----, გადაწყვეტილება №1-----, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საქმე №3/3946-12 სასამართლო განჩინების ასლი, გადაწყვეტილება #1-----, საქმე №3/3946-12 სასამართლო განჩინების ასლი (28.09.2012 წ.), მეორე სართულის გეგმის ნახაზები (3 ფურცელი). მითითებულია, რომ შეჩერების საფუძველი არ აღმოიფხვრა. დამატებითი დოკუმენტაციის/ინფორმაციის წარდგენა დასაშვებია 09 იანვარი, 2017 წლამდე (ტ. II, ს.ფ. 380).

2.2.21. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2017 წლის 6 იანვრის №8-----07 გადაწყვეტილებით შეჩერდა ნ-----ის 2016 წლის პირველი დეკემბრის №8----- განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება.

გადაწყვეტილების მიხედვით, წარდგენილი სარეგისტრაციო განაცხადით მოთხოვნილია რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე თბილისში, პ-----ის გამზირი №7-, სართული 2, ფართი №3 და ცვლილების დამადასტურებელ დოკუმენტად წარდგენილია შპს „დ-----ის“ მიერ შესრულებული, აღნიშნულ მისამართზე, მეორე სართულზე მდებარე ფართის შიდა აზომვითი ნახაზი და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „პ-----ის“ კრების ოქმი №--, განცხადებას აგრეთვე თან ერთვის სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნა. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით დგინდება, რომ თბილისში, პ-----ის გამზ. №----- მდებარე უძრავი ნივთი (საკადასტრო კოდი: 0-----, მე-2 სართული) რეგისტრირებულია ნ-----ის საკუთრებად და სარეგისტრაციო დოკუმენტებში დაცულია შიდა აზომვითი ნახაზი; უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, მე-2 სართულზე აგრეთვე რეგისტრირებულია მ----- ს-----ს საკუთრების უფლება 51.57 კვ.მ უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი: 0-----), აღნიშნული 51.57 კვ.მ წარმოიშვა 45 კვ.მ-ის დაზუსტებით, რომელიც, თავის მხრივ, წარმოიშვა თავდაპირველი საკადასტრო კოდის (მე-2 სართულის ფართობის) დაყოფით. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში აღნიშნულ მისამართზე მე-2 სართულზე ასევე რეგისტრირებულია ფართი №5ა, 17,25 კვ.მ. თ----- ც-----ის საკუთრების უფლებით, აღნიშნული ფართი წარმოადგენს დაუზუსტებელ უძრავ ნივთს და მისი ზუსტი მდებარეობა და კონფიგურაცია საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემებით არ დგინდება.

გადაწყვეტილებაში მითითებულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტზე, 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტზე და განმარტებულია, რომ განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად დამატებით წარსადგენია მ----- ს-----სა და თ----- ც-----ის მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად დამოწმებული თანხმობა წარდგენილი აზომვითი ნახაზების შესაბამისად ცვლილების განხორციელებასთან დაკავშირებით. შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარსადგენად განსაზღვრულ იქნა 30 კალენდარული დღე (ტ. II, ს.ფ. 381-382).

2.2.22. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა კონტროლის სამსახურის მიერ განხორციელდა დისციპლინური წარმოება საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს გენერალური ინსპექციიდან 2015 წლის 20 ოქტომბრის კორესპონდენციით გაგზავნილი ნ-----ის წარმომადგენლის ვ----- ნ-----ის №0-----, №0----- და №0----- განცხადებებისა და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში შეტანილი 2015 წლის 26 ნოემბრის №2----- განცხადებების საფუძველზე, რაზედაც მომზადდა 2015 წლის 9 დეკემბრის №2----- დასკვნა.

დასკვნის შესაბამისად, შიდა კონტროლის სამსახურს მიზანშეწონილად არ მიაჩნია, რომ №8----- სარეგისტრაციო წარმოების განმახორციელებელი პირის, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგისტრაციის სამსახურის შემდგომი რეგისტრაციის განყოფილების უფროს ა-----ის და №8----- სარეგისტრაციო წარმოების განმახორციელებელ პირის, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგისტრაციის სამსახურის შემდგომი რეგისტრაციის განყოფილების რეგისტრატორ თ----- ჩ-----ის მიმართ გამოყენებული იქნას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2009 წლის 20 იანვრის №35 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შრომის შინაგანაწესის“ 32-ე მუხლით გათვალისწინებული დისციპლინური პასუხისმგებლობის ზომა. რაც შეეხება №----- სარეგისტრაციო წარმოების განმახორციელებელ პირს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის განყოფილების უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემისა და სარგებლობის უფლების რეგისტრაციის სექტორის მთავარ სპეციალისტ თ--- ა-----ს, სამსახურეობრივი მოკვლევის შედეგად დადგინდა მის მიერ დისციპლინური დარღვევის ფაქტი, მაგრამ ვინაიდან იგი აღარ წარმოადგენდა სააგენტოში დასაქმებულ პირს, მის მიმართ ვერ იქნებოდა გამოყენებული დისციპლინური პასუხისმგებლობის ზომა,

რადგანაც შრომის შინაგანაწესის 32-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, დისციპლინური პასუხისმგებლობის ზომა შეიძლება გამოყენებულ იქნას მხოლოდ სააგენტოში დასაქმებული პირების მიმართ. №8-----, №8----- და №8----- სარეგისტრაციო წარმოებების განმახორციელებელ პირებთან მიმართებით აღნიშნულია, რომ სარეგისტრაციო წარმოებების დასრულების დღიდან გასულია 3 წელზე მეტი, შრომის შინაგანაწესის 38⁷ მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, დისციპლინური გადაცდომის დადასტურების შემთხვევაშიც, მათ მიმართ ვერ იქნება დისციპლინური პასუხისმგებლობის ზომა გამოყენებული (ტ. II, ს.ფ. 30-36).

2.2.23. დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტის დ----- მ-----ის 2013 წლის 21 მაისის დასკვნის მიხედვით, თბილისში, გ-----ს 7--ში საჯარო რეესტრის თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ბაზაში დარეგისტრირებული მონაცემების მიხედვით, ვ. ნ-----ის მიერ დღეისთვის ჩუქების ხელშეკრულებით გადაცემული 42,42 კვ.მ. ნ-----ის სახელზე განთავსებულია აღნიშნული მისამართის მე-2 სართულზე, ანტრესოლში და კიბის უჯრედში, ხოლო 27,83 კვ.მ. მ. ს-----ს მიერ დაკავებულ 71,82 კვ.მ. ფართში.

თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში ნ. ნ-----ის სახელზე რეგისტრირებული 42,42 კვ.მ. ფართის გამიჯვნა სრული იზოლირებით ისე, რომ არ მოხდეს საერთო კომერციული ფართის საწყისი საბაზრო ღირებულების შემცირება, შესაძლებელია ორი ვარიანტით, რაც მოცემულია დანართებში (ტ. I, ს.ფ. 50-55).

2.2.24. 2014 წლის 18 თებერვალს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს მიერ მიღებულ იქნა ვ----- ნ-----ის განცხადება, რომელმაც თბილისში, გ-----ს 7-, მე-2 სართულზე მდებარე უძრავი ქონების (27,83 კვ.მ.) მფლობელის დაფიქსირება და ამავე მფლობელის მიერ აღნიშნული ფართის სარგებლობის პერიოდის ფაქტების დადგენა მოითხოვა.

სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს №F----- ოქმის მიხედვით, ფაქტის დამდგენი 2014 წლის 21 თებერვალს გამოცხადდა თბილისში, გ-----ს გ-----, მე-2 სართულზე განთავსებული ფართის მდგომარეობის დასაფიქსირებლად. მისამართზე დახვდა პიროვნება, რომელმაც ფართში ფოტო- და ვიდეოგადაღების განხორციელებაზე უარი უთხრა, აღნიშნულ ფართში განთავსებულია სილამაზის სალონი წარწერით „B----- C----“ (ტ. I, ს.ფ. 46-49).

2.2.25. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის

ეროვნული ბიუროს 2015 წლის 31 მარტის №0----- დასკვნის შესაბამისად, შპს „გ-----ის“ მიერ ასახული ფართი განთავსებულია ფაქტობრივად არსებულ სართულზე, როგორც ეს დანართ №2-ზეა ნაჩვენები, რა შემთხვევაშიც იგი მოიცავს მ----- ს-----ს ფაქტობრივად დაკავებული ფართის 19,89 კვ.მ.-ს (ტ. I, ს.ფ. 370-376).

2.2.26. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2015 წლის 7 სექტემბრის №0----- დასკვნის შესაბამისად, თბილისში, პ-----ის გამზირი №----- არსებული N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 51,57 ფართის იდენტიფიკაცია (ადგილმდებარეობის განსაზღვრა) შეუძლებელია. შესაბამისად მდებარეობს თუ არა ერთმანეთის მომიჯნავედ N0----- და N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონებები, ექსპერტიზისთვის უცნობია. №0----- დასკვნაში არსებულ ინფორმაციაზე დაყრდნობით, ნ-----ის სახელზე N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 42,42 კვ.მ ფართიდან 19,98 კვ.მ ფართი ფაქტობრივი მდგომარეობით დაკავებული აქვს მ----- ს-----ს (იხ. დანართი N4), ხოლო დარჩენილი 20,81 კვ.მ ფართი (ფართში არაა შესული კედლის ფართი) ფაქტობრივი მდგომარეობით საერთო სარგებლობაშია (მხოლოდ ნ-----ს ფაქტობრივ მფლობელობაში არაა), ვინაიდან იგი წარმოადგენს კიბის უჯრედსა და შემოსასვლელს, რომლითაც ხდება მეორე სართულზე არსებულ ფართებთან დაკავშირება. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ნ-----ის სახელზე რეგისტრირებული 42,42 კვ.მ ფართი ფაქტობრივ მდგომარეობასთან, როგორც ადგილმდებარეობით, ასევე ფართით განსხვავდება. რაც შეეხება მ----- ს-----ს, მის ფაქტობრივ მფლობელობაშია მე-2 სართულზე არსებული ფართიდან, 83,27 კვ.მ ფართი (აღნიშნული ფართის განსაზღვრა მოხდა №0----- დასკვნის მომზადების პერიოდში, კერძოდ, აღნიშნული ფართები მითითებული იქნა მ----- ს-----ს წარმომადგენლის მიერ). რაც მ----- ს-----ს სახელზე №0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ ფართზე $87,27 - 51,57 = 35,7$ კვ.მ-ით მეტია, ხოლო მ----- ს-----ს ფაქტობრივად დაკავებული და რეგისტრირებული ფართების ადგილმდებარეობის შედარებაზე ექსპერტიზა ვერ იმსჯელებს, ვინაიდან №0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 51,57 კვ.მ ფართის იდენტიფიკაცია შეუძლებელია და შესაბამისად, შეუძლებელია იმაზე მსჯელობა, გამიჯნულია თუ არა №0----- და №0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ფართები ერთმანეთისაგან. შპს „გ-----ის“ მიერ შესრულებულ გეგმაზე (რომლის მიხედვითაც მოხდა №0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 42,42 კვ.მ ფართის რეგისტრაცია) არსებული ინფორმაციიდან დგინდება, რომ 42,42 ფართიდან 14,59 ფართი წარმოადგენს კიბის უჯრედს (ტ. I, ს.ფ. 481-

492).

2.2.27. 2012 წლის 16 თებერვალს მ----- ს-----სა (მეიჯარე) და შპს „ა-----ს“ (მოიჯარე) შორის დადებულია თბილისში, პ-----ის ქ. 7-, მე-2 სართულზე მდებარე უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი 0-----) იჯარის ხელშეკრულება. იჯარის ვადა განსაზღვრულია 2014 წლის 31 დეკემბრამდე. საიჯარო გადასახადი შეადგენს ყოველთვიურად 1200 აშშ დოლარის ეკვივალენტს ლარში (ტ. I, ს.ფ. 26-28).

2.2.28. შპს „ა-----ის“ 2014 წლის 5 მაისის დასკვნით, 2012 წლის სექტემბრის თვიდან 2014 წლის აპრილის თვემდე თბილისში, გ-----ს გამზირი №----- მდებარე შენობაში გასაქირავებელი ფართის სავარაუდო საშუალო საიჯარო საბაზრო ფასი, საინფორმაციო წყაროებიდან მოპოვებული ინფორმაციის საფუძველზე, განისაზღვრა 23,80 აშშ დოლარის ოდენობით ერთ კვ.მ.-ზე (ტ. I, ს.ფ. 276-279).

2.2.29. 2012 წლის 13 სექტემბერს პ----- კ-----ესა (ადვოკატი) და ვ----- ნ-----ს (კლიენტი) შორის დადებულია საადვოკატო მომსახურების ხელშეკრულება, რომლის საგანს წარმოადგენს საადვოკატო მომსახურების განხორციელება ადმინისტრაციული სამართალწარმოების საქმის ფარგლებში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისა და მ----- ს-----ს მიმართ, რომელიც დაკავშირებულია მ----- ს-----ს სახელზე საკუთრების უფლებით №0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ ფართზე ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 აგვისტოს №----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობასთან.

საადვოკატო მომსახურების საფასური განისაზღვრა 1200 აშშ დოლარის ოდენობით.

2014 წლის 4 მარტის აქტით მხარეთა მიერ დადასტურებულია ურთიერთვალდებულებათა შესრულება (ტ. I, ს.ფ. 91-95).

2.2.30. 2012 წლის 27 სექტემბერს პ----- კ-----ის მიერ სახელმწიფო ხაზინაში გადახდილია 50 ლარი, დანიშნულება - ვ----- ნ-----ის საქმეზე სახელმწიფო ბაჟი (ტ. I, ს.ფ. 102).

2.2.31. 2012 წლის 28 სექტემბერს შპს „გ-----სა“ და ვ----- ნ-----ს შორის დადებულია ხელშეკრულება თბილისში, გ-----ს 7-, მე-2 სართულის შიდა აზომვის ჩატარების თაობაზე. ხელშეკრულების ფასი

განისაზღვრა 200 ლარით, რაც გადახდილ იქნა ვ----- ნ-----ის მიერ 2012 წლის 29 სექტემბერს (ტ. I, ს.ფ. 99-101).

2.2.32. 2012 წლის 6 ნოემბერს ვ----- ნ-----ის მიერ სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროსათვის გადახდილია 75 ლარი, დანიშნულება - ექსპერტიზა 0----- (ტ. I, ს.ფ. 103).

2.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლის მე-9 პუნქტზე ასევე, ამავე ნორმასთან დაკავშირებით საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებაზე და აღნიშნა, რომ მითითებული ნორმით „გათვალისწინებულია როგორც მატერიალური, ასევე, პროცესუალური ხასიათის კონსტიტუციური გარანტიები. 42-ე მუხლის მე-9 პუნქტი ყველას ანიჭებს უფლებას, მოითხოვოს და მიიღოს ზარალის ანაზღაურება სახელმწიფო სახსრებიდან. გარდა ამისა, ყველასთვის არის უზრუნველყოფილი სამართლებრივი დაცვის საშუალება - სასამართლოსათვის მიმართვა. ნათლად არის დადგენილი ანაზღაურების მასშტაბებიც - ზარალი სრულად უნდა ანაზღაურდეს. ამ სახით ჩამოყალიბებული კონსტიტუციური ნორმა კანონმდებელს უტოვებს თავისუფალი მოქმედების ვიწრო არეალს, რაც, უპირატესად, კონსტიტუციური მოთხოვნების დაცვით პროცედურული საკითხების მოწესრიგებას მოიცავს“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2009 წლის 7 დეკემბრის №2/3/423 გადაწყვეტილება).

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ სახელმწიფო ადმინისტრაციული ორგანოს, აგრეთვე, მისი თანამდებობის პირის ან სხვა პირის სახელმწიფო მოსამსახურის მიერ მისი სამსახურებრივი მოვალეობის განხორციელებისას მიყენებული ზიანისათვის სახელმწიფოს პასუხისმგებლობის განსაკუთრებულ წესს ადგენს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 207-209-ე მუხლები. სასამართლომ ასევე, მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 992-ე და 1005-ე მუხლებზე და განმარტა, რომ მითითებული მუხლების თანახმად, პირი, რომელიც სხვა პირს მართლსაწინააღმდეგო, განზრახი ან გაუფრთხილებელი მოქმედებით მიაყენებს ზიანს, ვალდებულია, აუნაზღაუროს მას ეს ზიანი. იმისათვის, რომ წარმოიშვას ზიანის ანაზღაურების წინაპირობა, სახეზე უნდა იყოს პირის მართლსაწინააღმდეგო მოქმედება (უმოქმედობა), წარმოშობილი ზიანი და მართლსაწინააღმდეგო ქმედებასა და დამდგარ ზიანს შორის პირდაპირი მიზეზობრივი კავშირი. ზიანის მიმყენებლის მართლსაწინააღმდეგო ქმედებასა და დამდგარ ზიანს შორის

მიზეზობრივი კავშირის არსებობა წარმოადგენს დელიქტური პასუხისმგებლობის დადგომის სავალდებულო პირობას და გამოიხატება იმაში, რომ პირველი წარმოშობს მეორეს. პასუხისმგებლობა დგება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ზიანი იყო ზიანის მიმყენებლის მოქმედების (უმოქმედობის) პირდაპირი და გარდაუვალი შედეგი.

სასამართლომ მიუთითა მოსარჩელების პოზიციაზე, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უკანონო ქმედებით, კერძოდ, მათი კუთვნილი ფართის მ----- ს-----ს სახელზე რეგისტრაციით, მიადგათ მატერიალური ზიანი. ვ----- ნ-----ი და ნ-----ი მიუთითებენ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილებაზე და აღნიშნავენ, რომ მიუთითებული გადაწყვეტილებით არა მხოლოდ დადასტურდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უკანონო ქმედება, არამედ მოპასუხეს უნდა განეხორციელებინა საქმეთა გარემოებების გამოკვლევა და აღერიცხა სადავო ფართზე საკუთრების უფლება კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად, რაც მოპასუხის მიერ არ განხორციელებულა. მოსარჩელეთა განმარტებით, კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების აღუსრულებლობამ ხელყო მათი უფლებები და მიაყენა ზიანი.

თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 აგვისტოს №----- გადაწყვეტილებით, მ----- ს-----ს 2012 წლის 20 აგვისტოს განცხადების საფუძველზე და მასზე დართული ნახაზის გათვალისწინებით, თბილისში, გ-----ს გამზირი №7-, მე-2 სართულზე მდებარე 71.82 კვ.მ. ფართზე დარეგისტრირდა მ----- ს-----ს საკუთრების უფლება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილებით კი (საქმე №3/3946-12) ვ----- ნ-----ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა და სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 აგვისტოს №----- გადაწყვეტილება, მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს კი დაევალა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, გამოეცა ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მ----- ს-----ს სახელზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლომ 2005 წლის 27 სექტემბრის გადაწყვეტილებაში შპს „იზა“ და ნოდარ მაკრახიძე საქართველოს წინააღმდეგ (განაცხადი №28537/02) განმარტა, რომ სამართლიანი სასამართლო განხილვის უფლება მოიცავს ძალაში შესული გადაწყვეტილების აღსრულების უფლებას. ეს უფლება არარეალური იქნებოდა თუ მაღალი ხელშემკვრელი მხარის ეროვნული სამართლებრივი სისტემა შესაძლებელს გახდიდა, ძალაში შესული საბოლოო გადაწყვეტილება ერთი მხარის საზიანოდ არაქმედითი დარჩენილიყო. კონვენციის მე-6 მუხლის მიზნებიდან გამომდინარე, ნებისმიერი სასამართლოს მიერ გამოტანილი გადაწყვეტილების აღსრულება „სასამართლო პროცესის“ განუყოფელ ნაწილად უნდა განიხილებოდეს (სხვა პრეცედენტთა შორის იხ. *Burdov v. Russia*, no. 59498/00, §34, ECHR 2002-III; *Hornsby v. Greece*, judgment of 19 March 1997, Reports of Judgments and Decisions 1997-II, p. 510, §40). მიუხედავად ამისა, სასამართლოს გადაწყვეტილების აღსრულების შეჩერება გარკვეული ვადით, საზოგადოებრივ წესრიგთან დაკავშირებული სირთულეების მოგვარების აუცილებლობიდან გამომდინარე, შესაძლებელია, გამართლებული იყოს განსაკუთრებული გარემოებების შემთხვევაში (*Prodan v. Moldova*, no. 49806/99, § 53, ECHR 2004-... (ამონარიდები)).

სასამართლომ აღნიშნა, რომ კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების აღსრულება პირის უფლებების დაცვის გარანტიაა. ამასთან, გადაწყვეტილების აღსრულება გამოიხატება გადაწყვეტილების შესაბამისად მის შესრულებაში. სასამართლომ ყურადღება მიაქცია იმ გარემოებას, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დაწყებულია სარეგისტრაციო წარმოება, რომლის ფარგლებშიც მოპასუხის მიერ გამოცემულია შესაბამისი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები. კერძოდ, მოპასუხემ თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილით გათვალისწინებულ საკითხის მოწესრიგებაში გამოყო და დამოუკიდებლად განიხილა ორი საკითხი: 1. რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რომლის ფარგლებშიც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 24 თებერვლის №8----- გადაწყვეტილებით, თბილისში, გ-----ს გამზირი 7--ში მდებარე უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით, დაკმაყოფილდა მოთხოვნა და მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ. შედეგად, 2014 წლის 24 თებერვალს, მ----- ს-----ს საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია თბილისში, გ-----ს გამზირი 7-, მე-2 სართულზე მდებარე ფართის (საკადასტრო კოდი 0-----) 51,57 კვ.მ-ზე. 2. საქმის გარემოებათა გამოკვლევა და ახალი

ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, რომლის ფარგლებშიც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 24 თებერვლის №8----- გადაწყვეტილებით მ----- ს-----ს უარი ეთქვა 2014 წლის 24 თებერვლის განცხადებით მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე, მდებარე თბილისი, გ-----ს გამზირი 7-, რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციაზე. საჯარო რეესტრმა აღნიშნულის საფუძველად მიუთითა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 28 სექტემბრის №3/3946-12 განჩინებით რეგისტრირებულ აკრძალვაზე.

ამდენად, სასამართლომ აღნიშნა, რომ 2014 წლის 24 თებერვლიდან აღდგენილია საჯარო რეესტრის მიერ 2012 წლის 24 აგვისტოს რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებამდე არსებული მდგომარეობა. სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დავალებულ მ----- ს-----ს სახელზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით კი დაწყებულია სარეგისტრაციო წარმოება და მიღებულია გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ. ამრიგად, სასამართლოს გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით მოპასუხეს სასამართლოს გადაწყვეტილებით დავალებულ ყველა საკითხზე აქვს ნამსჯელი და გამოცემულია ადმინისტრაციული აქტები. ამდენად, სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელეთა არგუმენტი, რომ ადგილი აქვს მოპასუხის უმოქმედობას, რადგან არ აღსრულდა სასამართლო გადაწყვეტილება, რამეთუ ცალსახად დგინდება მოპასუხის მიერ სარეგისტრაციო წარმოების დაწყება და საკითხის გადაწყვეტა. რაც შეეხება მოპასუხის მიერ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონიერებას, მათ სასამართლოს გადაწყვეტილებასთან შესაბამისობას, სასამართლომ განმარტა, რომ ზიანის ანაზღაურების წინაპირობად კანონმდებლობით განსაზღვრული მართლსაწინააღმდეგო ქმედების არსებობა მხოლოდ კანონით გათვალისწინებული წესით უნდა დადგინდეს, რაც ნიშნავს, რომ ქმედების უკანონოა უნდა დადასტურდეს მტკიცებულებათა ერთობლიობითა და კანონით დადგენილი წესით. ვინაიდან მოცემულ შემთხვევაში გამოცემულია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, აუცილებელია, რომ მათი უკანონოა დასტურდებოდეს სათანადო წესით, რამეთუ უკანონო აქტის გამოცემის შემთხვევაშიც კი, კანონით დადგენილი ვადაში მისი გასაჩივრების უფლების გამოუყენებლობა იწვევს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ძალმოსილ აქტებად მიჩნევისა და მათთვის შესასრულებლად სავალდებულო ძალის მინიჭების აუცილებლობას. შესაბამისად, აქტით გათვალისწინებული

მოწესრიგებაც კანონიერად ითვლება და წარმოშობს სავალდებულო შედეგებს.

სასამართლომ მიუთითებსა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლზე, რომელიც დეტალურად აწესრიგებს მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებათა გასაჩივრების წესსა და ვადას. აღნიშნული მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, დაინტერესებულ პირს უფლება აქვს მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება გაასაჩივროს მისი ოფიციალურად გაცნობიდან, ხოლო გადაწყვეტილების გამოქვეყნების შემთხვევაში – გამოქვეყნებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ ვინაიდან საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე განხორციელებულია კონკრეტული ქმედებები, რაც გამოხატულია გადაწყვეტილების მიღებით, ხოლო გამოცემული აქტების უკანონობა კანონით დადგენილი წესით დადასტურებული არ არის, ამასთან, სასამართლო მოცემული დავის ფარგლებში უფლებამოსილი არ არის, იმსჯელოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონიერებაზე, სახეზე არ არის სასამართლოს გადაწყვეტილების აღუსრულებლობით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურების უპირობო და სავალდებულო ელემენტი - მოპასუხის ქმედების უკანონობა, რომლის კანონით გათვალისწინებული წესით დადგენის შემდგომაც შეიძლება წარმოეშვათ მოსარჩელეებს ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა.

რაც შეეხება მიუღებელი შემოსავლის მიღების თაობაზე მოსარჩელის მოთხოვნას, რომელიც მოიცავს პერიოდს 2012 წლის 24 აგვისტოს რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებიდან, სასამართლომ აღნიშნა, რომ მართალია, აღნიშნული გადაწყვეტილება ცნობილია ბათილად, ამდენად, აღნიშნულ ნაწილში უდავოდ დასტურდება მოპასუხის ქმედების უკანონობა, მაგრამ ზიანის ანაზღაურებისათვის მართლსაწინააღმდეგო ქმედება უნდა იყოს ზიანის გამომწვევი, ე.ი. მას აუცილებლად უნდა მოჰყვეს პირის უფლებათა და კანონით დაცულ ინტერესთა ხელყოფა, რაც მოცემულ ეტაპზე უდავოდ დადგენილად ვერ მიიჩნევა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლის თანახმად, ზიანი უნდა ანაზღაურდეს არა მხოლოდ ფაქტობრივად დამდგარი ქონებრივი დანაკლისისთვის, არამედ მიუღებელი შემოსავლისთვისაც. მიუღებლად ითვლება შემოსავალი, რომელიც არ მიუღია პირს და რომელსაც იგი მიიღებდა, ვალდებულება ჯეროვნად რომ შესრულებულიყო.

სასამართლომ განმარტა, რომ ანაზღაურებას ექვემდებარება არა მხოლოდ დამდგარი ზიანი, არამედ მიუღებელი შემოსავალიც. მიუღებელი შემოსავალი წარმოადგენს სავარაუდო შემოსავალს, მაგრამ მისი დადგენისათვის გათვალისწინებულ უნდა იქნას, თუ რამდენად მოსალოდნელი იყო მისი მიღება. ზიანის ანაზღაურების ერთ-ერთი აუცილებელი ნიშანი კი ისაა, რომ ზიანი უნდა იყოს ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგი. მართალია, მიუღებელი შემოსავლის არსი მდგომარეობს მის მიუღებლობაში, მაგრამ სასამართლომ უნდა შეაფასოს, რომ არა ზიანის მიმყენებლის ქმედება, რამდენად მიიღებდა მხარე ამ სარგებელს და რამდენად რეალური იქნებოდა აღნიშნული. ამრიგად, მიუღებელი შემოსავლის მტკიცება არ უნდა ეფუძნებოდეს აბსტრაქტულ, მხოლოდ მოსაზრებაზე დამყარებულ გარემოებებს, არამედ უნდა დასტურდებოდეს კონკრეტული ფაქტებითა და მტკიცებულებებით.

მოცემულ შემთხვევაში თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილებით (საქმე №3/3946-12), მართალია, ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 აგვისტოს №----- გადაწყვეტილება, მაგრამ მნიშვნელოვანია გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი. კერძოდ, სასამართლომ დაადგინა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილება განხორციელდა საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევის გარეშე. ამდენად, სასამართლომ დაადგინა არა ის გარემოება, რომ სადავო ფართზე საკუთრების უფლება ვერ წარმოეშობოდა მ----- ს-----ს ან რომ აღნიშნული ფართი აუცილებლად ნია და ვ----- ნ-----ის საკუთრების ობიექტს წარმოადგენდა, არამედ სასამართლომ ჩათვალა, რომ სადავო გარემოებები დამატებით უნდა შესწავლილიყო და ისე განხორციელებულიყო რეგისტრაცია, რაც, იმთავითვე, არ გამორიცხავს ბათილად ცნობილი თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 აგვისტოს №----- გადაწყვეტილების მსგავსად საკითხის გადაწყვეტასაც. იმ პირობებში, როდესაც საკითხი, თუ ვის ფაქტობრივად მფლობელობაში იყო სადავო ფართი 2012 წლის 24 აგვისტომდე, ვის გააჩნია მასზე რეალურად საკუთრების უფლება, დადგენილი და დადასტურებული არ არის, აღნიშნული არც სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით და არც საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით ცალსახად არ დასტურდება, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ ნაწილშიც სასარჩელო მოთხოვნა უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს. ზიანის ანაზღაურების წინაპირობა შეიძლება

წარმოიშვას მხოლოდ მაშინ, თუკი დადასტურდება, რომ მ----- ს----- ფლობდა მოსარჩელეთა კუთვნილ ფართს შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლების გარეშე და რომ მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია თავიდანთვე კანონსაწინააღმდეგო იყო, რაც დღეის მდგომარეობით დადასტურებული არ არის.

თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 აგვისტოს №----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის სასარჩელო მოთხოვნის წარდგენის შედეგად დაწყებული სასამართლო წარმოებისას გაწეული საპროცესო ხარჯების ანაზღაურებასთან დაკავშირებით სასამართლომ მიუთითა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 27 იანვრის გადაწყვეტილებაზე (საქმე №ას-165-158-2013), სადაც საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ „საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის V თავი ეძღვნება პროცესის ხარჯებს. კოდექსის 37-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები. იმავე მუხლის მე-2 და მე-3 ნაწილებით განმარტებულია, თუ რას შეადგენს თითოეული მათგანი. კერძოდ, სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები, ხოლო სასამართლოსგარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები. სახელმწიფო ბაჟი წარმოადგენს სახელმწიფო ბიუჯეტში სავალდებულო შესატანს. რაც შეეხება საქმის განხილვასთან დაკავშირებულ ხარჯებს, მათი ამომწურავი ჩამონათვალი მოცემულია საპროცესო კოდექსის 44-ე მუხლში, რომლის თანახმადაც, საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯებია: მოწმეების, სპეციალისტებისა და ექსპერტებისათვის მისაცემი თანხები; თარჯიმნად მოწვეული პირებისათვის მისაცემი თანხები; ადგილობრივ დათვალიერებებზე გაწეული ხარჯები; სასამართლოს დავალებით ფაქტების კონსტატაციაზე გაწეული ხარჯები; მოპასუხის მოძებნის ხარჯები; სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულებასთან დაკავშირებული ხარჯები; ადვოკატისათვის სახელმწიფო სალაროდან გადახდილი თანხები; სპეციალურ საექსპერტო დაწესებულებაში სასამართლო ექსპერტიზის ჩატარების ხარჯები. ამდენად, მითითებული მუხლის ანალიზის საფუძველზე, შეგვიძლია დავასკვნათ, რომ საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები მოიცავს იმ პირებისათვის ასანაზღაურებელ ხარჯებს, რომლებიც დახმარებას უწევენ სასამართლოს (მოწმეები, სპეციალისტები, ექსპერტები, თარჯიმნები და ა.შ.)“.

ამავე გადაწყვეტილებაში საკასაციო პალატამ აღნიშნა, რომ „მოგებული მხარის სასარგებლოდ წაგებული მხარისათვის პროცესის ხარჯების

დაკისრების სამართლებრივი საფუძვლები მოცემულია საპროცესო კოდექსის 53-ე და 54-ე მუხლებში. ზოგადი პრინციპი ასეთია - იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. საკასაციო პალატა მხარეთა ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ საპროცესო კანონმდებლობა პროცესის ხარჯების საკითხის განხილვის თაობაზე რაიმე სპეციალური წარმოების სახეს არ იცნობს, გარდა კოდექსის 261-ე მუხლით დადგენილი შემთხვევებისა.“ „ამასთან, სასამართლოს ყოველთვის შეუძლია გამოიტანოს გადაწყვეტილება პროცესის ხარჯების თაობაზე, თუკი ამას მხარეები მოითხოვენ და დაადასტურებენ სათანადო მტკიცებულებებით. სასამართლოსთვის მინიჭებული ამგვარი ლეგიტიმური უფლება გამომდინარეობს საპროცესო კოდექსის 249-ე მუხლის მე-5 ნაწილის დებულებიდან, რომლის მიხედვითაც, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი უნდა შეიცავდეს სასამართლოს მითითებას სასამართლო ხარჯების განაწილების თაობაზე. საპროცესო ხარჯების განაწილება მხარეთა შორის ხდება თითოეულ ინსტანციის სასამართლოში ცალ-ცალკე და იმის მიხედვით, თუ როგორ შეცვლის ზემდგომი ინსტანციის სასამართლო გადაწყვეტილებას, ამას მოჰყვება პროცესის ხარჯების განაწილების ცვლილებაც. ამდენად, საკასაციო პალატის შეფასებით, ვინაიდან არსებობს დავის გადაწყვეტასთან ერთად იმავე დავაზე გაწეული ხარჯების დაბრუნების სამართლებრივი მექანიზმი, ხოლო საპროცესო კანონი სპეციალურ რეგულაციას არ იცნობს, მხარეებმა პროცესის ხარჯების დაბრუნების (მეორე მხარისათვის მათ სასარგებლოდ დაკისრება) შესახებ უნდა მიუთითონ ძირითად სასარჩელო მოთხოვნასთან ერთად, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ივარაუდება, რომ მათ პრეტენზია პროცესის ხარჯებთან დაკავშირებით არ გააჩნიათ. ამასთან, მხარეებს არ უნდა შეეზღუდოთ პროცესის ხარჯების მოთხოვნის უფლება საქმის მომზადების დასრულების შემდგომ, ან საქმის ზემდგომი ინსტანციის სასამართლოში განხილვის ეტაპზე, თუკი ხარჯების საკითხი სწორედ საქმის განხილვის ამ სტადიაზე წარმოიშვა და მანამდე მხარისთვის ამ ფაქტის შესახებ ობიექტურად ცნობილი ვერ იქნებოდა. რაც შეეხება საპროცესო კოდექსის 261-ე მუხლით დადგენილ პროცედურებს (დამატებითი გადაწყვეტილების გამოტანა), საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ მითითებული მუხლი ითვალისწინებს ისეთი ხარვეზის აღმოფხვრის მექანიზმებს, როდესაც მართალია მხარემ მოითხოვა პროცესის ხარჯების დაბრუნება სასამართლოსაგან, მაგრამ სასამართლოს თავისი მიზეზით გამორჩა მხედველობიდან ამ საკითხის გადაწყვეტა (261.1 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტი). გასათვალისწინებელია, რომ დამატებითი გადაწყვეტილების გამოტანის საკითხის დასმა ვადითაა შეზღუდული,

კერძოდ, 261-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, დამატებითი გადაწყვეტილების გამოტანის საკითხი შეიძლება დაისვას გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 7 დღის განმავლობაში. ამ ვადის გაგრძელება არ დაიშვება. ზემოთ მოყვანილ ნორმათა ანალიზი, ასევე საკასაციო სასამართლოს მიერ განვითარებული მსჯელობა, იძლევა ცალსახა დასკვნის გაკეთების შესაძლებლობას იმის თაობაზე, რომ მხარე საპროცესო კანონმდებლობით საკმარისად არის დაცული, რათა მან პროცესის მოგების შემთხვევაში დაიბრუნოს მის მიერ გაწეული ხარჯები და აღდგეს პირვანდელ მდგომარეობაში, შესაბამისად, დავის გადაწყვეტისას ამ უფლების რეალიზაციაზე უარის თქმა მხარეს ართმევს უფლებას აღძრას დამოუკიდებელი სარჩელი სხვა დავაზე გაწეულ ხარჯებთან დაკავშირებით.“

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლომ მიიჩნია, რომ სასარჩელო მოთხოვნა ფაქტობრივ-სამართლებრივად დაუსაბუთებელია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

3.1. ვ----- და ნ-----ების სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტს მიაჩნია, რომ სასამართლო დაეყრდნო მხოლოდ სააგენტოს კანონსაწინააღმდეგო გადაწყვეტილებებს და თავადაც მიიღო კანონშეუსაბამო გადაწყვეტილება.

აპელანტს მიაჩნია, რომ უსაფუძვლოა სასამართლოს მიერ დაფიქსირებული პოზიცია იმის შესახებ, რომ სააგენტოს ქმედების უკანონობა უნდა დადასტურდეს მტკიცებულებათა ერთობლიობით, ვინაიდან დადგენილია, რომ სააგენტოს მიერ გამოცემული 24.08.2012წ. N8----- გადაწყვეტილება გასაჩივრებულია 04.09.2012წ. და 06.09.2012წ. განცხადებებით კანონით დადგენილ ვადაში, ხოლო სააგენტოს უმოქმედობის გამო ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვა 03.10.2012წ.-დან გადადებულია დღემდე. ამასთან, სააგენტო უსაფუძვლოდ ელოდება პროკურატურის გადაწყვეტილებას, ვინაიდან ადმინისტრაციული საჩივრის ავტორების მოთხოვნა წარმოადგენს სააგენტოს უფლებამოსილებას.

სააპელაციო საჩივრის ავტორი აღნიშნავს, რომ სააგენტოს შიდა კონტროლის სამსახურის დასკვნაში დადასტურებულია, რომ 24.08.2012წ. N8----- გადაწყვეტილებით უფლებამოსილმა პირმა თ--- ა-----მა, შ.პ.ს. „ო-----ის“ მიერ მომზადებული 71,82 კვ.მ. ფართის შიდა აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, კანონსაწინააღმდეგოდ განახორციელა მ. ს-----ს

საკუთრებაში არსებული 71,82 კვ.მ. ფართის დარეგისტრირება, რომელიც თითქოს წარმოადგენდა ერთ სივრცეში გაერთიანებულ, ურთიერთდაკავშირებულ და იზოლირებულ ფართს. სააგენტოს მიერ ს-----ს საკუთრებაში დარეგისტრირებული 71,82 კვ.მ. ფართი არც სადავო ობიექტზე და არც ბუნებაში საერთოდ არ არსებობს, მის ნაცვლად სააგენტომ მ. ს-----ს დაურეგისტრირა 89,44 კვ.მ. ორი, ტიხრით გამოყოფილი ფართი: 1) 17,16 კვ.მ. და 2) 72,28 კვ.მ. ფართები. სწორედ 72,28 კვ.მ. ფართში სააგენტომ მ. ს-----ს დაურეგისტრირა მოსარჩელის რეგისტრირებული ფართი, კერძოდ იმის გამო, რომ სააგენტომ 71,82 კვ.მ. ფართის რეგისტრაციის პროცესში არ შეისწავლა და არ გამოიკვლია სარეგისტრაციოდ წარდგენილი 71,82 კვ.მ. ფართის „გაყალბებული“ აზომვითი ნახაზი, არ მოახდინა ამ აზომვითი ნახაზის შეჯერება სააგენტოს ბაზაში დაცული, მოსარჩელის ს/კ 0----- რეგისტრირებული 43,47 კვ.მ. ფართის შიდა აზომვით ნახაზთან. ამ კანონსაწინააღმდეგო მოქმედების საფუძველზე მ. ს-----ს საკუთრებაში 71,82 კვ.მ. ფართის ნაცვლად, რეალურად დაურეგისტრირა მოსარჩელის რეგისტრირებული 43,47 კვ.მ. ფართიც, სულ 89,44 კვ.მ. სააგენტოს მიერ განხორციელებული უკანონო რეგისტრაციის გამო მოსარჩელე ვერ განსაზღვრავს მის საკუთრებაში რეგისტრირებულ ფართს და ამ უფლებას უკანონოდ იყენებს მ. ს-----, რომელსაც საკუთრებაში ფორმალურად დარეგისტრირებული აქვს ვითომ 71,82 კვ.მ. ფართი, რეალურად კი სააგენტომ კანონსაწინააღმდეგო მოქმედებით განხორციელებული 2012წ. 24.08 No8----- გადაწყვეტილებით მ. ს-----ს დაურეგისტრირა 89,44 კვ.მ. ორი, ერთმანეთისაგან ტიხრით გამოყოფილი ფართები, რომელშიც შედის მოსარჩელის საკუთრებაში 2008წ. 19 ივნისიდან დარეგისტრირებული 42,42 კვ.მ ფართი.

სააპელაციო საჩივრის ავტორს მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის გადაწყვეტილება მიღებულია ფაქტებისა და არგუმენტების შესწავლის, გამოკვლევის და ურთიერთშეჯერების გარეშე, რაც გადაწყვეტილების კანონშეუსაბამობაზე მიუთითებს.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო გაეცნო წარმოდგენილ სააპელაციო საჩივრებს, შეისწავლა საქმის მასალები, შეამოწმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა და მიაჩნია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელად.

4.1. ფაქტობრივი დასაბუთება:

4.1.1. 2012 წლის 21 ივნისს თბილისში, გ-----ს გ-----, მე-2 სართულზე მდებარე უძრავ ნივთზე, ფართი 42,42 კვ.მ. საკადასტრო კოდით 0-----, დარეგისტრირდა ვ----- ნ-----ის საკუთრების უფლება.

2012 წლის 25 დეკემბერს ზემოაღნიშნულ ქონებაზე რეგისტრირებულ იქნა ნ-----ის საკუთრების უფლება. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია - ჩუქების ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი 2012 წლის 20 დეკემბერი.

4.1. 2. 2012 წლის 15 თებერვალს თბილისში, გ-----ს გ-----, მე-2 სართულზე მდებარე უძრავ ნივთზე, ფართი 51,57 კვ.მ. საკადასტრო კოდი 0----- დარეგისტრირდა მ----- ს-----ს საკუთრების უფლება. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია - ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი 2012 წლის 9 თებერვალი.

4.1.3. დადგენილია, რომ 2012 წლის 20 აგვისტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა მ----- ს-----ს №----- განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, მდებარე: ქ. თბილისი, გ-----ს გამზირი №7-, მე-2 სართული. განცხადებაზე თანდართული იყო: წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი; შიდა აზომვითი ნახაზი, საერთო ფართობი 71, 82 კვ.მ, მომზადებული შპს „ო-----ის“ მიერ.

თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 აგვისტოს №----- ---- გადაწყვეტილებით, აღნიშნული ნახაზის საფუძველზე, 71.82 კვ.მ. ფართზე დარეგისტრირდა მ----- ს-----ს საკუთრების უფლება.

4.1.4. შპს „ო-----ის“ 2012 წლის 4 სექტემბრის წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ 2012 წლის 16 აგვისტოს კომპანიას მიმართა დ----- ს-----მ, რომელმაც მისი შვილის - მ----- ს-----ს კუთვნილი ფართის (მდებარე გ-----ს გ-----, რეესტრში დარეგისტრირებულია 51,57 კვ.მ.) დაზუსტებული აზომვითი ნახაზის მომზადება მოითხოვა. ჩატარებული აზომვითი სამუშაოების საფუძველზე მომზადდა აზომვითი ნახაზი. დ----- ს-----მ კომპანიის სპეციალისტები შეიყვანა შეცდომაში და დამატებით ააზომინა ამავე სართულზე მის მომიჯნავედ არსებული სადავო ფართი, რის შემდეგაც კუთვნილი ფართი გაიზარდა და შეადგინა 71,82 კვ.მ., რაც

დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში. მიმართვით მოთხოვნილია წარდგენილი შიდა აზომვითი ნახაზის გაუქმება და ძველი საჯარო რეესტრის ამონაწერის აღდგენა, სადაც მ----- ს-----ს საკუთრებად რეგისტრირებულია 51,57 კვ.მ.

4.1.5. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, შპს „ო-----ისა“ და ვ----- ნ-----ის განცხადებების საფუძველზე, 2012 წლის 3 ოქტომბრის წერილით მიმართა საქართველოს პროკურატურას, განმარტა რა, რომ საქმეში შესაძლებელია გამოიკვეთოს სისხლის სამართლის დანაშაულის ნიშნები. ამასთან, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 3 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით, შპს „ო-----ის 2012 წლის 4 სექტემბრის №1----- და ვ----- ნ-----ის 2012 წლის 6 სექტემბრის №1----- ადმინისტრაციულ საჩივრებზე, პროკურატურის მიერ სათანადო დასკვნის მიღებამდე, საქმის განხილვა გადაიდო.

დადგენილია, რომ აღნიშნული მიმართვით გადაგზავნილი მასალები გაუერთიანდა ვ----- ნ-----ის 2012 წლის 11 ნოემბრის განცხადების საფუძველზე ვაკე-საბურთალოს შს სამმართველოს მე-2 განყოფილებაში საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 381-ე მუხლის პირველი ნაწილით დაწყებულ გამოძიებას სისხლის სამართლის №0----- საქმეზე.

4.1.6. დადგენილია, რომ ვ----- ნ-----მა (წარმომადგენელი - ვ----- კ-----) სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ, მესამე პირი - მ----- ს-----ს. სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენდა - ბათილად იქნეს ცნობილი ძალაში შესვლის დღიდან საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 აგვისტოს №----- გადაწყვეტილება, ქ. თბილისში, გ-----ს გამზირი №----- მ----- ს-----ს სახელზე საკუთრების უფლებით 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ ფართზე ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ და რეგისტრირებულ მონაცემებში აღდგენილ იქნეს 2012 წლის 24 აგვისტომდე არსებული მონაცემები.

დადგენილია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 28 სექტემბრის განჩინებით (საქმე №3/3946-12) დაკმაყოფილდა სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ ვ----- ნ-----ის 2012 წლის 27 სექტემბრის განცხადება და სასამართლოს საბოლოო გადაწყვეტილების

კანონიერ ძალაში შესვლამდე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს აეკრძალა რეგისტრაციისა და ნებისმიერი ცვლილების განხორციელება მ----- ს-----ს სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე თბილისი, გ-----ს გ----- (საკადასტრო კოდი 0-----)

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილებით კი (საქმე №3/3946-12) ვ----- ნ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 აგვისტოს №----- გადაწყვეტილება და მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, გამოეცა ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მ----- ს-----ს სახელზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტისა და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის მე-9 პუნქტის საფუძველზე სადავო რეგისტრაციის განხორციელებისას არ გამოუკვლევია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. კერძოდ, სადავო რეგისტრაციის განხორციელებით გაიზრდებოდა თუ არა უძრავი ნივთის მდებარე ქ. თბილისი, გ-----ს გამზირი 7- მე-2 სართულის მთლიანი ფართი მაშინ, როდესაც საჯარო რეესტრში დაცული ინფორმაციის თანახმად, მე-2 სართულის საერთო ფართი შეადგენს - 278,30 კვ.მ. ამას გარდა, სასამართლოს მიერ 2013 წლის 13 თებერვალს განხორციელებული ადგილზე დათვალიერებით დადასტურდა, რომ მ----- ს-----ს მიერ რეალურად დაკავებული ფართი, დათვალიერების მომენტიდან, არ წარმოადგენდა ერთ სისტემაში გაერთიანებულ, ურთიერთდაკავშირებულ და იზოლირებულ ფართს. სასამართლომ იმ გარემოებებზეც მიუთითა, რომ შპს „ო-----ის“ დირექტორმა საჯარო რეესტრში წარადგინა განცხადება, რომ დაზუსტებული ნახაზის მომზადებისას სპეციალისტები შეყვანილ იქნენ შეცდომაში და დამატებით მოხდა ამავე სართულზე არსებული მომიჯნავე ფართის აზომვა, რის შედეგად მ----- ს-----ს ფართი გაიზარდა 71,82 კვ.მ ფართით. ამასთან, სასამართლო სხდომაზე, მესამე

პირის წარმომადგენელმა დაადასტურა, რომ აზომვითი ნახაზის მომზადების პერიოდისათვის ფართი გამიჯნული იყო კედლით, რაც სარეგისტრაციოდ წარდგენილ ნახაზზე არ არის ასახული. ამდენად, აღნიშნული საკითხი საჭიროებდა დამატებით გამოკვლევას.

4.1.7. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 10 ოქტომბრის №----- გადაწყვეტილებით მ----- ს-----ს უარი ეთქვა 2012 წლის 5 ოქტომბრის განცხადებით მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე, მდებარე თბილისი, გ----- ს გამზირი 7-, რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციაზე. (საფუძველი - თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 28 სექტემბრის №3/3946-12 განჩინებით რეგისტრირებული აკრძალვა).

4.1.8. 2013 წლის 18 მარტს ვ----- ნ-----მა №3----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომლითაც თბილისში, გ-----ს გამზირი №----- მდებარე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი: 0-----) რეგისტრირებული მონაცემების კანონიერების შემოწმება და ჩანაწერის გაუქმება მოითხოვა.

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლზე, 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტზე, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 185-ე მუხლზე, მე-80 მუხლის მე-4 ნაწილზე და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 17 აპრილის №6----- გადაწყვეტილებით ვ----- ნ-----ს უარი ეთქვა 2013 წლის 18 მარტის №3----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე.

4.1.9. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 24 თებერვლის №8----- გადაწყვეტილებით სასამართლოს აქტის საფუძველზე, თბილისში, გ-----ს გამზირი 7--ში მდებარე უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ.

4.1.10. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 28 თებერვლის №3/3946-12 გადაწყვეტილების საფუძველზე, 2014 წლის 24 თებერვალს, მ----- ს-----ს საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია თბილისში, გ-----ს გამზირი 7-, მე-2 სართულზე მდებარე ფართის (საკადასტრო კოდი 0-----) 51,57 კვ.მ-ზე.

4.1.11. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 24 თებერვლის №8----- გადაწყვეტილებით მ----- ს-----ს უარი ეთქვა 2014 წლის 24 თებერვლის განცხადებით მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე, მდებარე თბილისი, გ----- ს გამზირი 7-, რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციაზე. (საფუძველი - თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 28 სექტემბრის №3/3946-12 განჩინებით რეგისტრირებული აკრძალვა).

4.1.12. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 29 აგვისტოს №1----- წერილით ვ----- ნ-----ს, 2014 წლის 6 აგვისტოს №1----- განცხადების პასუხად, ეცნობა, რომ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის შედეგად დადგინდა, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილებით (საქმე №3/3946-12) სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 აგვისტოს №----- გადაწყვეტილება და მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის შედეგად, კანონით დადგენილ ვადაში, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა მ----- ს-----ს სახელზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით.

საჯარო რეესტრის წერილის შესაბამისად, წარდგენილი სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის მიერ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის ელექტრონულ პროგრამაში 2014 წლის 24 თებერვალს დარეგისტრირდა №8----- და №8----- სარეგისტრაციო განცხადებები, რომლებზეც მიღებულ იქნა რეგისტრაციის შესახებ №8----- (24.02.2014) და რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №8----- (24.02.2014) გადაწყვეტილებები. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის მიერ მიღებული რეგისტრაციის შესახებ №8----- (24.02.2014) გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 აგვისტოს №----- გადაწყვეტილება გაუქმდა და აღდგა ბათილად ცნობილ რეგისტრაციამდე არსებული მდგომარეობა - უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში მ----- ს-----ს საკუთრების უფლების საგნად მიეთითა ქ. თბილისში, კ. გ-----ს გამზირის №----- მდებარე 51.57 კვ.მ უძრავი ნივთი (საკადასტრო კოდი: 0-----).

წერილში აღნიშნულია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილების შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტმა იმსჯელა მ----- ს----- -ს სახელზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნაზე. იმის გათვალისწინებით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების ობიექტზე - ქ. თბილისში, გ-----ს გამზირის №----- მდებარე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი: 0-----) რეგისტრირებულია ყადაღა, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი კი გამორიცხავდა აღნიშნულ უძრავ ნივთზე წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის მიერ მიღებულ იქნა რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №8----- (24.02.2014) გადაწყვეტილება. შესაბამისად, ამ გადაწყვეტილების მიღების პროცესში სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ არსებითად არ იქნა გამოკვლეული და შეფასებული მ----- ს-----ს მიერ რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მიზნით წარდგენილი დოკუმენტაცია/ინფორმაცია (მათ შორის, შიდა აზომვითი ნახაზები). აღნიშნულიდან გამომდინარე, რეგისტრაციის შესახებ №8----- (24.02.2014) გადაწყვეტილების მიღების პროცესში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის უფლებამოსილი პირის მიერ დადგინდა ქ. თბილისში, კ. გ-----ს გამზირის №----- მდებარე 71.82 კვ.მ-ზე მ----- ს-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას ე.წ. „გადაფარვის“, ანუ მ. ს-----ს მიერ სხვისი საკუთრების უფლების ობიექტის/ მისი ნაწილის მითვისების ფაქტი. მ----- ს-----ს მიერ სხვისი საკუთრების უფლების ობიექტის/მისი ნაწილის მითვისების ფაქტის დადგენას საფუძვლად დაედო სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილება (საქმე №3/3946-12), კერძოდ, გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილის 7.2 პუნქტით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები. ვინაიდან დაინტერესებულ პირს მ----- ს----- ს უარი ეთქვა თბილისში, კ. გ-----ს გამზირის №----- მდებარე 51.57 კვ.მ უძრავი ნივთზე (საკადასტრო კოდი: 0-----) რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნაზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის უფლებამოსილი პირის მიერ არსებითად არ იქნა გამოკვლეული და შეფასებული №----- განცხადებას თანდართული დოკუმენტაცია/ინფორმაცია (მათ შორის შიდა აზომვითი ნახაზები). შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში უტყუარად არ დადგენილა შიდა აზომვით ნახაზზე ასახული ფართობის რომელი

ნაწილი და ვისი საკუთრების უფლების საგანი იქნა გადაფარული, მითვისებული მ. ს-----ს მიერ.

წერილში მითითებულია, რომ ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებები სრულად იქნება გამოკვლეული, შეფასებული და ურთიერთშეჯერებული სარეგისტრაციო მოთხოვნის დაკმაყოფილების, კერძოდ, ქ. თბილისში, კ. გ-----ს გამზირის №----- მდებარე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი: 0-----) რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის შემთხვევაში.

4.1.13. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 2 სექტემბრის №M----- გადაწყვეტილებით გადაწყდა თბილისში, გ-----ს გამზ. №7-, მე-2 სართულზე არსებული უძრავი ქონების სისტემური ნუმერაციის განხორციელება. მათ შორის, მ----- ს-----ს საკუთრებაში არსებულ უნომრო ფართს (საკადასტრო კოდი: 0-----) მიენიჭა №5 და მისამართი ჩამოყალიბდა შემდეგნაირად: თბილისი, პ-----ის გამზირი №7-, ფართი №5. ასევე, ნ-----ის საკუთრებაში არსებულ უნომრო ფართს (საკადასტრო კოდი: 0-----) მიენიჭა №3 და მისამართი ჩამოყალიბდა შემდეგნაირად: თბილისი, პ-----ის გამზირი №7-, ფართი №3.

4.1.14. 2015 წლის 19 ივნისს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა ვ----- ნ-----მა და თბილისში, პ-----ის გამზირი №----- მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია მოითხოვა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 22 ივნისის №----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა და განმცხადებელს განესაზღვრა 30 დღის ვადა შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დოკუმენტის წარსადგენად. კერძოდ, გადაწყვეტილების მიხედვით, წარდგენილი არ იყო სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია/ინფორმაცია. ასევე, დაინტერესებულ პირს უნდა წარადგინა ვ----- ნ-----ის წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი შესაბამისი უფლებამოსილებით. ამასთან, განმარტებულ იქნა, რომ მოთხოვნილი ცვლილების რეგისტრაცია ვერ განხორციელდებოდა, სანამ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციას თანდართული შპს „დ-----ის“ მიერ შესრულებული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად (დანართი №2) არ განხორციელდებოდა ცვლილება 0----- საკადასტრო კოდით მ----- ს-----ს საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ ფართში.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 23 ივლისის №8----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტაციის/ინფორმაციის წარუდგენლობის გამო სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

4.1.15. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 23 ივლისის №8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნით ნ-----მა (წარმომადგენელი - ვ----- ნ-----ი) საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 12 ოქტომბრის №2--- -- გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 22 ივნისის №----- და 2015 წლის 23 ივლისის №8----- გადაწყვეტილებები, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს დაევალა №8----- განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოების განახლება და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების მიღება მ----- ს-----ს თანხმობის მოთხოვნით სარეგისტრაციოდ წარდგენილ ობიექტზე ცვლილების რეგისტრაციის თაობაზე.

გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ მ----- ს-----ს მიერ ცვლილების რეგისტრაციის გაუქმების დროს სასამართლოს მიერ დავალებული იყო საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევა, რაც ვერ განხორციელდა, ვინაიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა, რის გამოც მ----- ს-----ს არ მიეცა საშუალება, წარედგინა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არსებული მდგომარეობით ცვლილების რეგისტრაციისათვის. ამასთან, დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ექსპერტიზის დასკვნით დგინდებოდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულისაგან განსხვავებული მდგომარეობა, კერძოდ, ის რომ მ----- ს-----სა და ნ-----ის უძრავი ნივთები მდებარეობს ერთ სივრცეში გაერთიანებულ ფართში და მყარი სახლვარი მათ უძრავ ნივთებს შორის არ არსებობს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის მიერ მოთხოვნილი უნდა ყოფილიყო მ----- ს-----ს თანხმობა №8----- სარეგისტრაციო განცხადებით

მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისთვის შესახებ. შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №----- (22.06.2015 წ.) გადაწყვეტილება მითითებულ ნაწილში ბათილად იქნა ცნობილი.

4.1.16. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 26 ოქტომბრის №8----- გადაწყვეტილებით შეჩერდა ვ----- ნ-----ის 2015 წლის 19 ივნისის №8----- განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება. კერძოდ, მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიჩნია, რომ მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად აუცილებელი იყო მ----- ს-----ს თანხმობის წარდგენა აზომვითი ნახაზების შესაბამისად ცვლილების განხორციელებასთან დაკავშირებით.

4.1.17. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 30 ნოემბრის №8-----12 გადაწყვეტილებით შეჩერდა ვ----- ნ-----ის 2015 წლის 19 ივნისის №8----- განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება. კერძოდ, მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიჩნია, რომ მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად აუცილებელი იყო მ----- ს-----ს თანხმობის წარდგენა აზომვითი ნახაზების შესაბამისად ცვლილების განხორციელებასთან დაკავშირებით.

გადაწყვეტილებაში დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე მითითებულია: დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილია უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე ქალაქი თბილისი, გამზირი პ----ი, №7- (საკადასტრო კოდი: 0-----). სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში დადგინდა, რომ სარეგისტრაციო ფართი წარმოადგენს 0----- საკადასტრო კოდით მ----- ს-----ს საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ ფართთან ერთ სისტემაში მყოფ ფართს და ამასთანავე, იცვლება დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული ფართის კონფიგურაცია.

4.1.18. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 27 ივნისის №1----- გადაწყვეტილებით დადასტურდა რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის №8----- (24.02.2014) გადაწყვეტილების კანონიერება.

გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ იმსჯელა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №8---

-----12 (30.11.2015 წ.) გადაწყვეტილების კანონიერებაზე და 2015 წლის 30 ნოემბრის №2----- გადაწყვეტილებით მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება იყო კანონიერი, შესაბამისად, ნ-----ის წარმომადგენლის - ვ----- ნ-----ის №8----- სარეგისტრაციო განცხადების მოთხოვნის დაკმაყოფილებისთვის აუცილებელი იყო მ----- ს-----ს თანხმობა. თავის მხრივ, სააგენტოში დაცული სასამართლოს გადაწყვეტილებით დავალებული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისთვის აუცილებელი იყო იმ პირთა ინტერესების გათვალისწინება, რომელთა უფლებებზეც, შეიძლებოდა, გავლენა მოეხდინა მ----- ს-----ს რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციას.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილების მიხედვით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტში წარდგენილი იყო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც სარეგისტრაციო სამსახურს დავალებული ჰქონდა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის შედეგად ახალი გადაწყვეტილების მიღება. აღნიშნულთან დაკავშირებით სააგენტომ ყურადღება გაამახვილა რეგისტრირებული საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის საფუძველზე, კერძოდ, სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების სამართლებრივ ბუნებაზე და მიუთითა, რომ სარჩელის უზრუნველყოფის ინსტიტუტი, თავისი არსით, წარმოადგენს სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულების ხელშეწყობის სამართლებრივ საშუალებას, რომლის გამოყენებაც დაიშვება მოსარჩელის განცხადების საფუძველზე მოპასუხის მიმართ, იმ მიზნით, რომ არ გაძნელდეს ან შეუძლებელი არ გახდეს საქმეზე მიღებული გადაწყვეტილების აღსრულება, ხოლო სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ განცხადების წარმდგენი მოსარჩელის მიზანს, საბოლოო ჯამში, მოპასუხის საწინააღმდეგო გადაწყვეტილების მიღება და მისი დაუბრკოლებელი აღსრულების უზრუნველყოფა წარმოადგენს. მოცემულ შემთხვევაში სარეგისტრაციო დოკუმენტს წარმოადგენდა სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლისთვისაც რეგისტრირებული საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა დაბრკოლებას არ წარმოადგენდა შეზღუდვის შინაარსის გათვალისწინებით. განსახილველ შემთხვევაში დგინდებოდა, რომ სარეგისტრაციო ობიექტზე რეგისტრირებული იყო საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა, ხოლო სასამართლოს მიერ დავალებული იყო საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევა (არა რეგისტრაცია), რაც შეუძლებელი იყო დაინტერესებული პირების, მათ შორის, ნ-----ის ინტერესების გათვალისწინებით, რომელიც თანხმობას არ აცხადებდა წარდგენილი აზომვითი ნახაზით რეგისტრაციაზე, ხოლო წინამდებარე წარმოების ფარგლებში მ----- ს-----ს წარმომადგენლის - დ----- ს-----ს

განმარტებით, არ აპირებდა კორექტირებული აზომვითი ნახაზის წარდგენას. ამასთან, მესაკუთრეთა შორის სადავო იყო მათ საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის მიერ სხვაგვარი გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში პრევენციული დაცვა აზრს დაკარგავდა. შესაბამისად, კანონიერი იყო რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის №8----- (24.02.2014) გადაწყვეტილება.

4.1.19. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 7 დეკემბრის №8----- გადაწყვეტილებით შეჩერდა ნ-----ის 2016 წლის პირველი დეკემბრის №8----- განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება.

გადაწყვეტილების მიხედვით, განცხადებაზე თანდართულია: 1. წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, 2. განცხადება, 3. კრების ოქმი №--, ნოტარიულად დამოწმებული 4. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან 5. სართულის გეგმა (3 ცალი), 6. გადაწყვეტილება M-----, 7. ექსპერტიზის დასკვნა 8. სასამართლოს გადაწყვეტილების ასლი (2 ცალი).

გადაწყვეტილებით დადგენილია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: 1. დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილია რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, მდებარე ქალაქი თბილისი, კ----ის გამზირი №7-, სართული 2, ფართი №3; 2. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცული და დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიჩნია, რომ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა დადგენისათვის აუცილებელია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოსაცემად კანონმდებლობით გათვალისწინებულზე მეტი ვადა, რაც ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ვადის განსაზღვრის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისა და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველს წარმოადგენდა.

4.1.20. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 15 დეკემბრის №8-----05 გადაწყვეტილების მიხედვით, განმცხადებელი - ნ-----ი, 2016 წლის პირველი დეკემბრის №8----- განცხადება, განცხადებაზე დამატებით წარდგენილია: განცხადება, გადაწყვეტილება #3-----,

გადაწყვეტილება #1----, გადაწყვეტილება №1-----, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საქმე №3/3946-12 სასამართლო განჩინების ასლი, გადაწყვეტილება #1----, საქმე №3/3946-12 სასამართლო განჩინების ასლი (28.09.2012 წ.), მეორე სართულის გეგმის ნახაზები (3 ფურცელი). მითითებულია, რომ შეჩერების საფუძველი არ აღმოიფხვრა. დამატებითი დოკუმენტაციის/ინფორმაციის წარდგენა დასაშვებია 09 იანვარი, 2017 წლამდე.

4.1.21. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2017 წლის 6 იანვრის №8-----07 გადაწყვეტილებით შეჩერდა ნ-----ის 2016 წლის პირველი დეკემბრის №8----- განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება.

გადაწყვეტილების მიხედვით, წარდგენილი სარეგისტრაციო განაცხადით მოთხოვნილია რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე თბილისში, პ-----ის გამზირი №7-, სართული 2, ფართი №3 და ცვლილების დამადასტურებელ დოკუმენტად წარდგენილია შპს „დ-----ის“ მიერ შესრულებული, აღნიშნულ მისამართზე, მეორე სართულზე მდებარე ფართის შიდა აზომვითი ნახაზი და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „პ-----ის“ კრების ოქმი №--, განცხადებას აგრეთვე თან ერთვის სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნა. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით დგინდება, რომ თბილისში, პ-----ის გამზ. №----- მდებარე უძრავი ნივთი (საკადასტრო კოდი: 0-----, მე-2 სართული) რეგისტრირებულია ნ-----ის საკუთრებად და სარეგისტრაციო დოკუმენტებში დაცულია შიდა აზომვითი ნახაზი; უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, მე-2 სართულზე აგრეთვე რეგისტრირებულია მ----- ს-----ს საკუთრების უფლება 51.57 კვ.მ უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი: 0-----), აღნიშნული 51.57 კვ.მ წარმოიშვა 45 კვ.მ-ის დაზუსტებით, რომელიც, თავის მხრივ, წარმოიშვა თავდაპირველი საკადასტრო კოდის (მე-2 სართულის ფართობის) დაყოფით. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში აღნიშნულ მისამართზე მე-2 სართულზე ასევე რეგისტრირებულია ფართი №5ა, 17,25 კვ.მ. თ----- ც-----ის საკუთრების უფლებით, აღნიშნული ფართი წარმოადგენს დაუზუსტებელ უძრავ ნივთს და მისი ზუსტი მდებარეობა და კონფიგურაცია საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემებით არ დგინდება.

გადაწყვეტილებაში მითითებულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“

საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტზე, 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტზე და განმარტებულია, რომ განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად დამატებით წარსადგენია მ----- ს-----სა და თ----- ც-----ის მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად დამოწმებული თანხმობა წარდგენილი აზომვითი ნახაზების შესაბამისად ცვლილების განხორციელებასთან დაკავშირებით. შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარსადგენად განსაზღვრულ იქნა 30 კალენდარული დღე.

4.1.22. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა კონტროლის სამსახურის მიერ განხორციელდა დისციპლინური წარმოება საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს გენერალური ინსპექციიდან 2015 წლის 20 ოქტომბრის კორესპონდენციით გაგზავნილი ნ-----ის წარმომადგენლის ვ----- ნ-----ის №0-----, №0----- და №0----- განცხადებებისა და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში შეტანილი 2015 წლის 26 ნოემბრის №2----- განცხადებების საფუძველზე, რაზედაც მომზადდა 2015 წლის 9 დეკემბრის №2----- დასკვნა.

დასკვნის შესაბამისად, შიდა კონტროლის სამსახურს მიზანშეწონილად არ მიაჩნია, რომ №8----- სარეგისტრაციო წარმოების განმახორციელებელი პირის, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგისტრაციის სამსახურის შემდგომი რეგისტრაციის განყოფილების უფროს ა-----ის და №8----- სარეგისტრაციო წარმოების განმახორციელებელ პირის, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგისტრაციის სამსახურის შემდგომი რეგისტრაციის განყოფილების რეგისტრატორ თ----- ჩ-----ის მიმართ გამოყენებული იქნას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2009 წლის 20 იანვრის №35 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შრომის შინაგანაწესის“ 32-ე მუხლით გათვალისწინებული დისციპლინური პასუხისმგებლობის ზომა. რაც შეეხება №----- სარეგისტრაციო წარმოების განმახორციელებელ პირს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის განყოფილების უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემისა და სარგებლობის უფლების რეგისტრაციის სექტორის მთავარ სპეციალისტ თ--- ა-----ს, სამსახურეობრივი მოკვლევის შედეგად დადგინდა მის მიერ დისციპლინური დარღვევის ფაქტი, მაგრამ ვინაიდან იგი აღარ წარმოადგენდა სააგენტოში დასაქმებულ პირს, მის მიმართ ვერ იქნებოდა გამოყენებული დისციპლინური პასუხისმგებლობის ზომა, რადგანაც შრომის შინაგანაწესის 32-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, დისციპლინური პასუხისმგებლობის ზომა შეიძლება

გამოყენებულ იქნას მხოლოდ სააგენტოში დასაქმებული პირების მიმართ. №8-----, №8----- და №8----- სარეგისტრაციო წარმოებების განმახორციელებელ პირებთან მიმართებით აღნიშნულია, რომ სარეგისტრაციო წარმოებების დასრულების დღიდან გასულია 3 წელზე მეტი, შრომის შინაგანაწესის 38⁷ მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, დისციპლინური გადაცდომის დადასტურების შემთხვევაშიც, მათ მიმართ კერძო იქნება დისციპლინური პასუხისმგებლობის ზომა გამოყენებული.

4.1.23. დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტის დ----- მ-----ის 2013 წლის 21 მაისის დასკვნის მიხედვით, თბილისში, გ-----ს 7--ში საჯარო რეესტრის თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ბაზაში დარეგისტრირებული მონაცემების მიხედვით, ვ. ნ-----ის მიერ დღეისთვის ჩუქების ხელშეკრულებით გადაცემული 42,42 კვ.მ. ნ-----ის სახელზე განთავსებულია აღნიშნული მისამართის მე-2 სართულზე, ანტრესოლში და კიბის უჯრედში, ხოლო 27,83 კვ.მ. მ. ს-----ს მიერ დაკავებულ 71,82 კვ.მ. ფართში.

თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში ნ. ნ-----ის სახელზე რეგისტრირებული 42,42 კვ.მ. ფართის გამიჯვნა სრული იზოლირებით ისე, რომ არ მოხდეს საერთო კომერციული ფართის საწყისი საბაზრო ღირებულების შემცირება, შესაძლებელია ორი ვარიანტით, რაც მოცემულია დანართებში.

4.1.24. 2014 წლის 18 თებერვალს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს მიერ მიღებულ იქნა ვ----- ნ-----ის განცხადება, რომელმაც თბილისში, გ-----ს 7-, მე-2 სართულზე მდებარე უძრავი ქონების (27,83 კვ.მ.) მფლობელის დაფიქსირება და ამავე მფლობელის მიერ აღნიშნული ფართის სარგებლობის პერიოდის ფაქტების დადგენა მოითხოვა.

სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს №F----- ოქმის მიხედვით, ფაქტის დამდგენი 2014 წლის 21 თებერვალს გამოცხადდა თბილისში, გ-----ს გ-----, მე-2 სართულზე განთავსებული ფართის მდგომარეობის დასაფიქსირებლად. მისამართზე დახვდა პიროვნება, რომელმაც ფართში ფოტო- და ვიდეოგადაღების განხორციელებაზე უარი უთხრა, აღნიშნულ ფართში განთავსებულია სილამაზის სალონი წარწერით „B----- C----“.

4.1.25. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2015 წლის 31 მარტის №0----- დასკვნის შესაბამისად, შპს „გ-----ის“ მიერ ასახული ფართი განთავსებულია ფაქტობრივად არსებულ სართულზე, როგორც ეს

დანართ №2-ზეა ნაჩვენები, რა შემთხვევაშიც იგი მოიცავს მ----- ს-----ს ფაქტობრივად დაკავებული ფართის 19,89 კვ.მ.-ს.

4.1.26. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2015 წლის 7 სექტემბრის №0----- დასკვნის შესაბამისად, თბილისში, პ----ის გამზირი №----- არსებული N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 51,57 ფართის იდენტიფიკაცია (ადგილმდებარეობის განსაზღვრა) შეუძლებელია. შესაბამისად მდებარეობს თუ არა ერთმანეთის მომიჯნავედ N0----- და N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონებები, ექსპერტიზისთვის უცნობია. №0----- დასკვნაში არსებულ ინფორმაციაზე დაყრდნობით, ნ-----ის სახელზე N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 42,42 კვ.მ ფართიდან 19,98 კვ.მ ფართი ფაქტობრივი მდგომარეობით დაკავებული აქვს მ----- ს-----ს (იხ. დანართი N4), ხოლო დარჩენილი 20,81 კვ.მ ფართი (ფართში არაა შესული კედლის ფართი) ფაქტობრივი მდგომარეობით საერთო სარგებლობაშია (მხოლოდ ნ-----ს ფაქტობრივ მფლობელობაში არაა), ვინაიდან იგი წარმოადგენს კიბის უჯრედსა და შემოსასვლელს, რომლითაც ხდება მეორე სართულზე არსებულ ფართებთან დაკავშირება. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ნ-----ის სახელზე რეგისტრირებული 42,42 კვ.მ ფართი ფაქტობრივ მდგომარეობასთან, როგორც ადგილმდებარეობით, ასევე ფართით განსხვავდება. რაც შეეხება მ----- ს-----ს, მის ფაქტობრივ მფლობელობაშია მე-2 სართულზე არსებული ფართიდან, 83,27 კვ.მ ფართი (აღნიშნული ფართის განსაზღვრა მოხდა №0----- დასკვნის მომზადების პერიოდში, კერძოდ, აღნიშნული ფართები მითითებული იქნა მ----- ს-----ს წარმომადგენლის მიერ). რაც მ----- ს-----ს სახელზე №0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ ფართზე $87,27 - 51,57 = 35,7$ კვ.მ-ით მეტია, ხოლო მ----- ს-----ს ფაქტობრივად დაკავებული და რეგისტრირებული ფართების ადგილმდებარეობის შედარებაზე ექსპერტიზა ვერ იმსჯელებს, ვინაიდან №0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 51,57 კვ.მ ფართის იდენტიფიკაცია შეუძლებელია და შესაბამისად, შეუძლებელია იმაზე მსჯელობა, გამიჯნულია თუ არა №0----- და №0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ფართები ერთმანეთისაგან. შპს „გ-----ის“ მიერ შესრულებულ გეგმაზე (რომლის მიხედვითაც მოხდა №0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 42,42 კვ.მ ფართის რეგისტრაცია) არსებული ინფორმაციიდან დგინდება, რომ 42,42 ფართიდან 14,59 ფართი წარმოადგენს კიბის უჯრედს.

4.1.27. 2012 წლის 16 თებერვალს მ----- ს-----სა (მეიჯარე) და შპს „ა-----ს“ (მოიჯარე) შორის დადებულია თბილისში, პ----ის ქ. 7-, მე-2

სართულზე მდებარე უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი 0-----
-) იჯარის ხელშეკრულება. იჯარის ვადა განსაზღვრულია 2014 წლის 31
დეკემბრამდე. საიჯარო გადასახადი შეადგენს ყოველთვიურად 1200 აშშ
დოლარის ეკვივალენტს ლარში.

4.1.28. შპს „ა-----ის“ 2014 წლის 5 მაისის დასკვნით, 2012
წლის სექტემბრის თვიდან 2014 წლის აპრილის თვემდე თბილისში, გ-----
-----ს გამზირი №----- მდებარე შენობაში გასაქირავებელი ფართის
სავარაუდო საშუალო საიჯარო საბაზრო ფასი, საინფორმაციო
წყაროებიდან მოპოვებული ინფორმაციის საფუძველზე, განისაზღვრა
23,80 აშშ დოლარის ოდენობით ერთ კვ.მ.-ზე.

4.1.29. 2012 წლის 13 სექტემბერს პ----- კ-----ესა (ადვოკატი) და ვ----- ნ-----
-----ს (კლიენტი) შორის დადებულია საადვოკატო მომსახურების
ხელშეკრულება, რომლის საგანს წარმოადგენს საადვოკატო
მომსახურების განხორციელება ადმინისტრაციული
სამართალწარმოების საქმის ფარგლებში საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისა და მ----- ს-----ს
მიმართ, რომელიც დაკავშირებულია მ----- ს-----ს სახელზე
საკუთრების უფლებით №0----- საკადასტრო კოდით
რეგისტრირებულ ფართზე ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ
თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 აგვისტოს №-----
-- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობასთან.

საადვოკატო მომსახურების საფასური განისაზღვრა 1200 აშშ დოლარის
ოდენობით.

2014 წლის 4 მარტის აქტით მხარეთა მიერ დადასტურებულია
ურთიერთვალდებულებათა შესრულება.

4.1.30. 2012 წლის 27 სექტემბერს პ----- კ-----ის მიერ სახელმწიფო
ხაზინაში გადახდილია 50 ლარი, დანიშნულება - ვ----- ნ-----ის
საქმეზე სახელმწიფო ბაჟი.

4.1.31. 2012 წლის 28 სექტემბერს შპს „გ-----სა“ და ვ----- ნ-----ს
შორის დადებულია ხელშეკრულება თბილისში, გ-----ს 7-, მე-2
სართულის შიდა აზომვის ჩატარების თაობაზე. ხელშეკრულების ფასი
განისაზღვრა 200 ლარით, რაც გადახდილ იქნა ვ----- ნ-----ის
მიერ 2012 წლის 29 სექტემბერს.

4.1.32. 2012 წლის 6 ნოემბერს ვ----- ნ-----ის მიერ სსიპ ლევან

სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროსათვის გადახდილია 75 ლარი, დანიშნულება - ექსპერტიზა 0-----
-----.

4.2. სამართლებრივი დასაბუთება:

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

4.2.2. სააპელაციო პალატა, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს (Hirvisaari v. Finland, N32) გადაწყვეტილებაზე დაყრდნობით განმარტავს, რომ დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლება არ მოითხოვს მხარეების მიერ მითითებულ ყველა არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემას; გარდა ამისა, აღნიშნული უფლება ზედა ინსტანციის სასამართლოებს საშუალებას აძლევს დაეთანხმონ ქვედა ინსტანციის სასამართლოს დასაბუთებას, საფუძვლების გამეორების გარეშე.

სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გამოასწოროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუსაბუთებლობა (Hirvisaari v. Finland) და, პირიქით, ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობის გაზიარება, არ აღვეს დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლებას (Gorou (No. 2), §38-42).

4.2.3. სააპელაციო სასამართლო იზიარებს მოცემულ საქმეზე პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, ამ გარემოებებთან დაკავშირებით გაკეთებულ სამართლებრივ შეფასებებს და მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა მოცემული დავა.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელები ითხოვენ ზიანის ანაზღაურებას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსგან. აღნიშნული მოთხოვნის კანონისმიერი საფუძვლების დადგენის მიზნით, მნიშვნელოვანია დადგინდეს ზიანის მიყენების ფაქტი, ასევე ქმედება, რომელიც საფუძვლად დაედო მოსარჩელებისთვის ზიანის მიყენებას. ამასთან, ქმედება უნდა ატარებდეს მართლსაწინააღმდეგო ხასიათს. სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ თავად ქმედების

მართლსაწინააღმდეგო ხასიათი ზიანის ანაზღაურების დაკვებში, წარმოდგენილი უნდა იყოს დადასტურებული სახით და იგი აღარ უნდა ექვემდებარებოდეს სასამართლო კონტროლს.

დადგენილია, რომ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 აგვისტოს №----- გადაწყვეტილებით, მ----- ს-----ს 2012 წლის 20 აგვისტოს განცხადების საფუძველზე და მასზე დართული ნახაზის გათვალისწინებით, თბილისში, გ-----ს გამზირი №7-, მე-2 სართულზე მდებარე 71.82 კვ.მ. ფართზე დარეგისტრირდა მ----- ს-----ს საკუთრების უფლება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილებით კი (საქმე №3/3946-12) ვ----- ნ-----ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა და სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 აგვისტოს №----- გადაწყვეტილება, მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს კი დაევალა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, გამოეცა ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მ----- ს-----ს სახელზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით.

მოცემულ შემთხვევაში აპელანტები მიუთითებენ, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უკანონო ქმედებით, კერძოდ, მათი კუთვნილი ფართის მ----- ს-----ს სახელზე რეგისტრაციით, მიაღგათ მატერიალური ზიანი. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილებით არა მხოლოდ დადასტურდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უკანონო ქმედება, არამედ მოპასუხეს დაევალა საქმეთა გარემოებების გამოკვლევა და სადავო ფართზე საკუთრების უფლების აღრიცხვა კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად, რაც არ განხორციელებულა.

სააპელაციო პალატა იზიარებს საქალაქო სასამართლოს პოზიციას, რომ კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების აღსრულება პირის უფლებების დაცვის გარანტიაა და გადაწყვეტილების აღსრულება გამოიხატება გადაწყვეტილების შესაბამისად მის შესრულებაში. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილების აღსრულების

მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ დაიწყო სარეგისტრაციო წარმოება და გამოსცა შესაბამისი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები. კერძოდ, მოპასუხემ თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილით გათვალისწინებული საკითხის მოწესრიგებაში გამოყო და დამოუკიდებლად განიხილა ორი საკითხი: 1. რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რომლის ფარგლებშიც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 24 თებერვლის №8----- გადაწყვეტილებით, თბილისში, გ-----ს გამზირი 7--ში მდებარე უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით, დაკმაყოფილდა მოთხოვნა და მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ. შედეგად, 2014 წლის 24 თებერვალს, მ----- ს----- -ს საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია თბილისში, გ-----ს გამზირი 7-, მე-2 სართულზე მდებარე ფართის (საკადასტრო კოდი 0-----) 51,57 კვ.მ-ზე. 2. საქმის გარემოებათა გამოკვლევა და ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, რომლის ფარგლებშიც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 24 თებერვლის №8----- გადაწყვეტილებით მ----- ს-----ს უარი ეთქვა 2014 წლის 24 თებერვლის განცხადებით მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე, მდებარე თბილისში, გ-----ს გამზირი 7-, რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციაზე. საჯარო რეესტრმა აღნიშნულის საფუძველად მიუთითა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 28 სექტემბრის №3/3946-12 განჩინებით რეგისტრირებულ აკრძალვაზე.

ამდენად, 2014 წლის 24 თებერვლიდან აღდგენილია საჯარო რეესტრის მიერ 2012 წლის 24 აგვისტოს რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებამდე არსებული მდგომარეობა. სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დავალებულ მ----- ს-----ს სახელზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით კი დაწყებულია სარეგისტრაციო წარმოება და მიღებულია გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ. ამრიგად, სასამართლოს გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით მოპასუხეს სასამართლოს გადაწყვეტილებით დავალებულ ყველა საკითხზე აქვს ნამსჯელი და გამოცემულია ადმინისტრაციული აქტები. რაც შეეხება მოპასუხის მიერ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონიერებას, მათ სასამართლოს გადაწყვეტილებასთან შესაბამისობას, პალატ იზიარებს საქალაქო სასამართლოს განმარტებას, რომ ზიანის ანაზღაურების წინაპირობად კანონმდებლობით განსაზღვრული მართლსაწინააღმდეგო ქმედების არსებობა მხოლოდ კანონით გათვალისწინებული წესით უნდა

დადგინდეს, რაც ნიშნავს, რომ ქმედების უკანონობა უნდა დადასტურდეს მტკიცებულებათა ერთობლიობითა და კანონით დადგენილი წესით. ვინაიდან მოცემულ შემთხვევაში გამოცემულია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, აუცილებელია, რომ მათი უკანონობა დასტურდებოდეს სათანადო წესით, რამეთუ უკანონო აქტის გამოცემის შემთხვევაშიც კი, კანონით დადგენილი ვადაში მისი გასაჩივრების უფლების გამოუყენებლობა იწვევს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ძალმოსილ აქტებად მიჩნევისა და მათთვის შესასრულებლად სავალდებულო ძალის მინიჭების აუცილებლობას. შესაბამისად, აქტით გათვალისწინებული მოწესრიგებაც კანონიერად ითვლება და წარმოშობს სავალდებულო შედეგებს.

სასამართლომ სწორად მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლზე, რომელიც დეტალურად აწესრიგებს მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებათა გასაჩივრების წესსა და ვადას. აღნიშნული მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, დაინტერესებულ პირს უფლება აქვს მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება გაასაჩივროს მისი ოფიციალურად გაცნობიდან, ხოლო გადაწყვეტილების გამოქვეყნების შემთხვევაში – გამოქვეყნებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში.

სააპელაციო პალატა იზარებს სასამართლოს მსჯელობას, რომ ვინაიდან საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე განხორციელებულია კონკრეტული ქმედებები, რაც გამოხატულია გადაწყვეტილების მიღებით, ხოლო გამოცემული აქტების უკანონობა კანონით დადგენილი წესით დადასტურებული არ არის, ამასთან, სასამართლო მოცემული დავის ფარგლებში უფლებამოსილი არ არის, იმსჯელოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონიერებაზე, სახეზე არ გვაქვს სასამართლოს გადაწყვეტილების აღუსრულებლობით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურების უპირობო და სავალდებულო ელემენტი - მოპასუხის ქმედების უკანონობა, რომლის კანონით გათვალისწინებული წესით დადგენის შემდგომაც შეიძლება წარმოეშვათ მოსარჩელებს ზიანის ანაზღაურების მოთხოვა.

რაც შეეხება მიუღებელი შემოსავლის მიღების თაობაზე მოსარჩელის მოთხოვნას, რომელიც მოიცავს პერიოდს 2012 წლის 24 აგვისტოს რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებიდან, მართალია, აღნიშნული გადაწყვეტილება ცნობილია ბათილად, ამდენად, აღნიშნულ ნაწილში უდავოდ

დასტურდება მოპასუხის ქმედების უკანონობა, მაგრამ ზიანის ანაზღაურებისათვის მართლსაწინააღმდეგო ქმედება უნდა იყოს ზიანის გამომწვევი, ე.ი. მას აუცილებლად უნდა მოჰყვეს პირის უფლებათა და კანონით დაცულ ინტერესთა ხელყოფა, რაც მოცემულ ეტაპზე უდავოდ დადგენილად ვერ მიიჩნევა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლის თანახმად, ზიანი უნდა ანაზღაურდეს არა მხოლოდ ფაქტობრივად დამდგარი ქონებრივი დანაკლისისთვის, არამედ მიუღებელი შემოსავლისთვისაც. მიუღებლად ითვლება შემოსავალი, რომელიც არ მიუღია პირს და რომელსაც იგი მიიღებდა, ვალდებულება ჯეროვნად რომ შესრულებულიყო.

ანაზღაურებას ექვემდებარება არა მხოლოდ დამდგარი ზიანი, არამედ მიუღებელი შემოსავალიც. მიუღებელი შემოსავალი წარმოადგენს სავარაუდო შემოსავალს, მაგრამ მისი დადგენისათვის გათვალისწინებულ უნდა იქნას, თუ რამდენად მოსალოდნელი იყო მისი მიღება. ზიანის ანაზღაურების ერთ-ერთი აუცილებელი ნიშანი კი ისაა, რომ ზიანი უნდა იყოს ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგი. მართალია, მიუღებელი შემოსავლის არსი მდგომარეობს მის მიუღებლობაში, მაგრამ სასამართლომ უნდა შეაფასოს, რომ არა ზიანის მიმყენებლის ქმედება, რამდენად მიიღებდა მხარე ამ სარგებელს და რამდენად რეალური იქნებოდა აღნიშნული. ამრიგად, მიუღებელი შემოსავლის მტკიცება არ უნდა ეფუძნებოდეს აბსტრაქტულ, მხოლოდ მოსაზრებაზე დამყარებულ გარემოებებს, არამედ უნდა დასტურდებოდეს კონკრეტული ფაქტებითა და მტკიცებულებებით.

პალატა იზიარებს საქალაქო სასამართლოს მსჯელობას მასზედ, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილებით (საქმე №3/3946-12), მართალია, ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 აგვისტოს №----- გადაწყვეტილება, მაგრამ მნიშვნელოვანია გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი. კერძოდ, სასამართლომ დაადგინა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილება განხორციელდა საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევის გარეშე. ამდენად, სასამართლომ დაადგინა არა ის გარემოება, რომ სადავო ფართზე საკუთრების უფლება ვერ წარმოემოზოდა მ----- ს-----ს ან რომ აღნიშნული ფართი აუცილებლად ნია და ვ----- ნ-----ის საკუთრების ობიექტს წარმოადგენდა, არამედ სასამართლომ ჩათვალია, რომ სადავო გარემოებები დამატებით უნდა შესწავლილიყო და ისე განხორციელებულიყო რეგისტრაცია, რაც, იმთავითვე, არ გამორიცხავს

ბათილად ცნობილი თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 აგვისტოს №----- გადაწყვეტილების მსგავსად საკითხის გადაწყვეტასაც. იმ პირობებში, როდესაც საკითხი, თუ ვის ფაქტობრივად მფლობელობაში იყო სადავო ფართი 2012 წლის 24 აგვისტომდე, ვის გააჩნია მასზე რეალურად საკუთრების უფლება, დადგენილი და დადასტურებული არ არის, აღნიშნული არც სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით და არც საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით ცალსახად არ დასტურდება. ზიანის ანაზღაურების წინაპირობა შეიძლება წარმოიშვას მხოლოდ მაშინ, თუკი დადასტურდება, რომ მ----- ს----- ფლობდა მოსარჩელეთა კუთვნილ ფართს შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლების გარეშე და რომ მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია თავიდანთვე კანონსაწინააღმდეგო იყო, რაც დღეის მდგომარეობით დადასტურებული არ არის.

თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 აგვისტოს №----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის სასარჩელო მოთხოვნის წარდგენის შედეგად დაწყებული სასამართლო წარმოებისას გაწეული საპროცესო ხარჯების ანაზღაურებასთან დაკავშირებით სააპელაციო პალატა ასევე, იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას, მითითებას საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკაზე და მიიჩნევს, რომ სასარჩელო მოთხოვნა ფაქტობრივ-სამართლებრივად დაუსაბუთებელია. ყოველივე აღნიშნული კი საქალაქო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ძალაში დატოვების წინაპირობას ჰქმნის.

5. შემოჯამებული სასამართლო დასკვნა:

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

5.2. სასამართლო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, ხოლო ამავე კოდექსის 37-ე მუხლის მე-2 ნაწილი

თანახმად, სასამართლო ხარჯებს მოიცავს სახელმწიფო ბაჟი, რაც მოსარჩელის მიერ გადახდილია დავის საგნის მოცულობის პროპორციულად.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე მუხლის თანახმად, საქმის განხილვა სააპელაციო სასამართლოში წარმოებს იმ წესების დაცვით, რაც დადგენილია პირველი ინსტანციით საქმეთა განხილვისათვის, ამ თავში მოცემული ცვლილებებითა და დამატებებით.

განსახილველ შემთხვევაში აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ნ-----ის და ვ----- ნ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილება;
3. სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი ბაჟი ჩაითვალოს ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. N32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. N7-) მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

მოსამართლე:

ილონა თოდუა