



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით
შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი

30 ნოემბერი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე - შოთა გეწაძე

სხდომის მდივანი - თინათინ ვაშაყმაძე

აპელანტი (მოპასუხე) - ლ-----ი წ-----ი;

წარმომადგენელი - ი-----ხ-----ი;

აპელანტი (მოსარჩელე) - ლ---ა ნ-----ე;

წარმომადგენელი - ც---მ-----ე;

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისი;

წარმომადგენელი - ქ-----კ-----ე;

დავის საგანი - ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის
ბათილად ცნობა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ახალციხის რაიონული სასამართლოს
2018 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილება.

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის გადაწყვეტილება N8-----
-03(13.10.2017), განცხადების რეგისტრაციის N8-----. 10.09.2017 წელი,
უძრავი ნივთის(მდებარე დაბა ასპინძა, თ-----ის ქ. N---, ვ-----ის ქუჩის
მიმდებარედ, საკადასტრო კოდი:ნ-----) რეგისტრაციის შესახებ ლ---ა ნ-----
ის საკუთრებაში არსებულ 45 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ლ-----ა წ-----ისათვის

თანასაკუთრებაში რეგისტრაციის ნაწილში და იგი აღირიცხოს ლ---ა ნ-----ის საკუთრებაში.

2. მოპასუხეების პოზიცია:

2.1. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და მისმა წარმომადგენელმა განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 13 ოქტომბრის #8-----03 გადაწყვეტილებით განხორციელდა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია, დაზუსტდა უკვე რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო საზღვრები, წარმოდგენილი საკადასტრო აზოვითი ნახაზის ქაღალდისა და ელექტრონული ვერსიის შესაბამისად.

2.2. მოპასუხე ლ-----ი წ-----მა სარჩელი არ ცნო და შესაგებელში აღნიშნა, რომ სადავოდ გამხდარი ადმინისტრაციული აქტები გამოცემულია კანონით დადგენილი წესით, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ლ-----ი წ-----ზე განხორციელდა მხარეთა შორის შედგენილი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. შესაბამისად, სარჩელი არის უსაფუძვლო და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნები:

3.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ლ---ა ნ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 13 ოქტომბრის N8-----03 გადაწყვეტილება უძრავი ნივთის (მდებარე დაბა ასპინძა, თ-----ის ქ---ში, ვ-----ის ქუჩის მიმდებარედ, საკადასტრო კოდი N 6-----.) რეგისტრაციის შესახებ ლ---ა ნ-----ის საკუთრებაში არსებულ 45 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ლ-----ა წ-----ისათვის თანასაკუთრებაში რეგისტრაციის ნაწილში; დაევალა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულ ოფისს საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და სრულყოფილი შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ლ---ა ნ-----ის მიმართ 2017 წლის 10 სექტემბრის N8----- განცხადების საფუძველზე უძრავი ქონების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები:

4.1. 1997 წლის 11 დეკემბერს ლ---ა ნ-----ემ ა-----ის რაიონის საპრივატიზაციო განყოფილებისაგან შეისყიდა საყოფაცხოვრებო მომსახურების ბალანსზე მყოფი მაღაზია „ო-----“, მდებარე: დ. ა-----ა, თ-----ის ქ---., შემდეგი მახასიათებლებით: მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა, შიდა აზომვითი ნახაზით 51 კვ.მ, საყოფაცხოვრებო მომსახურების ორსართულიანი შენობის

ნახევარზე არსებული მაღაზია „ო-----“.

4.2. 2000 წელს ლ---ა ნ-----ემ აღიარების წესით შეიძინა და საკუთრების უფლებით დაირეგისტრირა მაღაზია „ო-----ის“ მიმდებარე ტერიტორია, 45 კვ.მ. ფართის მქონე მიწის ნაკვეთი (ს.ფ.19).

4.3. 2000 წლის 04 მაისს ასპინძის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებით გაერთიანდა ლ---ა ნ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებული ორი უძრავი ქონება 45 კვ.მ. ფართის მქონე მაღაზია „ო-----ის“ მიმდებარე ტერიტორია და მაღაზია „ო-----“ ფართით 51 კვ.მ. და ლ---ა ნ-----ეზე საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა 96 კვ.მ ფართის მქონე უძრავი ქონება, ს/კ 6----- (ს.ფ.22-23, 44-47, 57-58).

4.4. 2006 წლის 24 ივლისს ლ---ა ნ-----ემ მიმართა ასპინძის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა მის კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის, საკადასტრო კოდით N6-----, ორ ნაწილად გაყოფა წარდგენილი ნახაზის მიხედვით. წარდგენილი ნახაზის მიხედვით ორ ნაწილად გაიყო მაღაზია „ო-----“ ფართით 51 კვ.მ, საიდანაც ლ---ა ნ-----ეს საკუთრებაში 25,5 კვ.მ. ფართი ცალკე დარეგისტრირდა და მიენიჭა სარეგისტრაციო N6----- (წინა სარეგისტრაციო N 6-----), ხოლო მაღაზია „ო-----“ ფართიდან 51 კვ.მ.ეტრიდან 25,5 კვ.მ. და მიწის ნაკვეთი, 45 კვ.მ. ფართის მქონე მაღაზია „ო-----ის“ მიმდებარე ტერიტორია, დაყოფის გეგმის მიხედვით 70,5 კვ.მ. ლ---ა ნ-----ეს საკუთრებაში დარეგისტრირდა ცალკე.

4.5. 2006 წლის 27 ივლისს ლ---ა ნ-----ესა და ლ-----ი წ-----ს შორის შედგა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით ლ---ა ნ-----ემ, როგორც „გამყიდველმა“ ლ-----ი წ-----ს, როგორც „მყიდველს“ მიჰყიდა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი დაუზუსტებელი ფართობით 25,5 კვ.მ. და მაღაზია მდებარე მისამართზე დ. ასპინძა, თ-----ის ქ---, უძრავი ქონების N6----- (ს.ფ.53-55).

4.6. 2006 წლის 27 ივლისს ლ-----ი წ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი დაუზუსტებელი ფართობით 25,5 კვ.მ., ნაკვეთის ფუნქცია არასასოფლო-სამეურნეო, მაღაზია, მდებარე მისამართზე დ. ასპინძა, თ-----ის ქ---, უძრავი ქონების სარეგისტრაციო N6----- (ს.ფ.53-55).

4.7. 2016 წლის 09 დეკემბერს ლ---ა ნ-----ემ ა-----ის რაიონის სარეგისტრაციო სამსახურის მეშვეობით განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა წარმოდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოეხდინათ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავ ნივთზე ცვლილების რეგისტრაცია, მდებარე: დაბა ასპინძა თ-----ის ქ----- [ზონა: ა-----ა, სექტორი :დაბა ასპინძა] და გაეცათ ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (პრაქტიკულად განმცხადებელი ითხოვდა უძრავი ნივთის ელექტრონული ვერსიით ჩანაწერის განახლებას).

2016 წლის 15 დეკემბერს შეჩერდა წარმოება და ლ---ა ნ-----ეს აცნობეს, რომ ნ----- საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებულია უფლება ბინა ერთეულებად და მოითხოვს დააზუსტოს მოთხოვნა, ითხოვდა, კორპუსის მიწის დაზუსტებას თუ ზემოთაღნიშნული ბინების ერთეულების ისევ მიწის საკადასტრო კოდზე გადმოლაგებას (ს.ფ.17-18, 20-28, 30).

4.8. 2016 წლის 19 დეკემბერს ლ---ა ნ-----ემ გააკეთა განაცხადი და მოითხოვა მიწის ნაკვეთების კოდებზე გადმოლაგება (ს.ფ.31).

4.9. 2016 წლის 23 დეკემბერს (გადაწყვეტილება N8-----05) კვლავ შეჩერდა ლ---ა ნ-----ის განცხადების რეგისტრაცია შემდეგი შინაარსის მოთხოვნით:

„მოგახსნებთ, რომ თქვენს სახელზე რეგისტრირებული იყო უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდით ნ-----, რომელიც დაიყო ორ ნაწილად: 1) ნ----- და 2) ნ-----, აქედან საკადასტრო კოდით ნ----- უძრავი ნივთის ნახევარი გასხვისებულია ლ-----ა წ-----ზე (პ/ნ 0-----) საფუძველი: ნასყიდობის ხელშეკრულება 1---- 27.07.2006წ, ხოლო ამჟამად წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზისა და წარმოდგენილი დოკუმენტაციის მიხედვით ითხოვთ მთლიანი ფართის 96 კვ.მ მიწის ნაკვეთის და შენობა-ნაგებობის რეგისტრაციას, გთხოვთ დაგვიზუსტოთ მოთხოვნა თუ გსურთ აღნიშნული უძრავი ნივთის რეგისტრაცია განხორციელდეს წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით წარმოსადგენი იქნება თანამესაკუთრის ლ-----ი წ-----ის კანონმდებლობის შესაბამისად დამოწმებული განცხადება, რათა უძრავი ნივთი დარეგისტრირდეს წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით და ამონაწერში მიეთითოს წილები 1/2-1/2(ს.ფ.33)..

4.10. საჯარო რეესტრის 2016 წლის 23 დეკემბრის N8-----05 გადაწყვეტილების საფუძველზე ლ---ა ნ-----ისათვის ცნობილი გახდა, რომ მისი საკუთრება უკანონოდ, უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე აღირიცხა ლ-----ი წ-----ის საკუთრებაში, რადგანაც მან ლ-----ი წ-----ს მიყიდა მხოლოდ მაღაზიის ფართის 1/2 ნაწილი ანუ 25,5 კვ.მ. შესაბამისად საჯარო რეესტრის ასპინძის სარეგისტრაციო სამსახურს მოსარჩელე მხარემ მიმართა შემდეგი მოთხოვნებით:

1. გაასწოროს შეცდომა, ნაწილობრივ გააუქმოს გადაწყვეტილება ლ-----ი წ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთში (საკადასტრო კოდი: ნ-----) 45 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ, კომერციული ფართის 10,5 კვ.მ. რეგისტრაციის ნაწილში და მასზე რიცხული დატოვოს მხოლოდ კომერციული ფართი 25,5 კვ. მ; შესაბამისი ცვლილება შეიტანოს საჯარო რეესტრის ჩანაწერში (განცხადების რეგისტრაციის ნ-----, გადაწყვეტილების თარიღი 24.07.2006), მიწის ნაკვეთის კოდი: ნ-----.

2. უფლების დამდგენი დოკუმენტის (ლ---ა ნ-----ესა და ლ-----ი წ-----ს შორის 2006 წლის 27 ივლისს შემდგარი ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმებული ნოტარიუს ე-----ი ო-----ის მიერ რეესტრის № 1----) საფუძველზე ლ---ა ნ-----ის საკუთრებად აღირიცხოს ცალკე მიწის ნაკვეთი 45 კვ.მ, ხოლო ლ-----ი წ-----თან თანასაკუთრებაში აღირიცხათ მაღაზიის 1/2, 25,5 კვ.მ.

საპასუხოდ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 იანვრის #8-----07 გადაწყვეტილებით ლ---ა ნ-----ეს დაევალა წარედგინა დოკუმენტაცია, რომელიც დაადასტურებდა მის მიერ სადაო 45 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის შესყიდვის ფაქტს (ს.ფ.35-38, 62).

4.11. ლ---ა ნ-----ის წარმომადგენელმა ც--- მ-----ემ 2017 წლის 20 იანვარს ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ითხოვა ასპინძის სარეგისტრაციო სამსახურის N8-----05 (23.12.2016) გადაწყვეტილების გაუქმება, როგორც უკანონო გადაწყვეტილებისა; მანვე ითხოვა დაევალოს უფლების დამდგენი დოკუმენტის (2006 წლის 27 ივლისს ლ---ა ნ-----ესა და მოქ. ლ-----ი წ-----ს შორის 2006 წლის 27 ივლისს შემდგარი ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმებული ნოტარიუს ე----- ო-----ის მიერ რეესტრის N1----) საფუძველზე ლ---ა ნ-----ის საკუთრებად აღირიცხოს ცალკე მიწის ნაკვეთი 45 კვ.მ. რომელიც არ არის თანასაკუთრების ობიექტი, ხოლო ლ-----ი წ-----თან თანასაკუთრებაში აღირიცხოს მაღაზიის 1/2 ნაწილი 25,5 კვ.მ. რომელიც შეიძინა მან ლ---ა ნ-----ისაგან (ს.ფ.39-41).

4.12. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 20 თებერვლის N5---- გადაწყვეტილებით გადადებულ იქნა ლ---ა ნ-----ის წარმომადგენლის ც--- მ-----ის 2017 წლის 20 იანვრის N2-----, 6 თებერვლის N5----- და 10 თებერვლის N6----- ადმინისტრაციულ საჩივრებზე გადაწყვეტილების მიღება, N8----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე (ს.ფ.49-50).

4.13. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 07 მარტის N8-----09 გადაწყვეტილებით ლ---ა ნ-----ის 2016 წლის 09 დეკემბრის N8----- განცხადებაზე შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება. ვინაიდან მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიჩნია, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია (ს.ფ.63).

4.14. ასპინძის სარეგისტრაციო სამსახურის 2017 წლის 07 მარტის N8-----09 გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრით გაასაჩივრა ლ---ა ნ-----ის წარმომადგენელმა ც--- მ-----ემ, ადმინისტრაციული საჩივრის ფაქტობრივ გარემოებებზე მითითებული იქნა შემდეგი:

1997 წლის 11 დეკემბერს ლ---ა ნ-----ემ ა-----ის რაიონის საპრივატიზაციო განყოფილებისაგან შეისყიდა საყოფაცხოვრებო მომსახურების ბალანსზე

რიცხული მაღაზია „ო-----“ მდებარე: დ.ა-----ა, თ-----ის 1.2, მაღაზიის მახასიათებლებია: მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა შიდა აზომვითი ნახაზით 51.კვ.მ.

ლ---ა ნ-----ემ 1997 წლის დეკემბერში აუქციონის წესით შეისყიდა მაღაზია „ო-----ის“ მიმდებარე ტერიტორია 45 კვ.მ.

2000 წლის 08 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ასპინძის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გაერთიანდა ორივე უძრავი ნივთი და ლ---ა ნ-----ეზე დარეგისტრირდა 96 კვ.მ. საკადასტრო კოდი ნ----- (მათ შორის 51 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელზეც განთავსებულია ორსართულიანი მაღაზია).

2006 წლის 27 ივლისს ლ---ა ნ-----ესა და ლ-----ი წ-----ს შორის შედგა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც იმავე დღეს დამოწმდა ნატარიუს ე-----ი ო-----ის მიერ რეესტრის N 1-----.

ხელშეკრულების თანახმად, ლ---ა ნ-----ემ გაყიდა და ლ-----ი წ-----მა იყიდა მაღაზიის ნაწილი 25,5 კვ.მ. მისამართზე: დაბა ასპინძა, თ-----ის ქ---, საკადასტრო კოდი ნ----- და იგი გახდა 51 კვ.მ. მაღაზიის $\frac{1}{2}$ ნაწილის თანამესაკუთრე.

2016 წლის 23 დეკემბერს ლ---ა ნ-----ისათვის ცნობილი გახდა, რომ ასპინძის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2000 წლის 4 აგვისტოს ლ-----ი წ-----ი ლ---ა ნ-----ისაგან შესყიდული მაღაზიის 25,5 კვ.მ. ნაცვლად მესაკუთრედ დაარეგისტრირა 36 კვ.მ. კომერციული ფართის და აგრეთვე იმ მიწის ნაკვეთის ფართის თანამესაკუთრედ, რომელიც ლ---ა ნ-----ეს არ გაუყიდა და ლ-----ი წ-----ს არ უყიდა, რის გამოც ლ-----ი წ-----ი თანამესაკუთრე გახდა კომერციული ფართის ზედმეტ 10,5 კვ.მ. ნაწილში და იმ უძრავი ნივთის (45 კვ.მ) ნაწილში, რომლის უფლების დამდგენი დოკუმენტიც არ წარუდგენია მას საჯარო რეესტრში.

ლ---ა ნ-----ემ მოითხოვა საჯარო რეესტრის 2017 წლის 30 იანვრის N8-----07 და 2017 წლის 07 მარტის N8-----09 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა და ასპინძის სარეგისტრაციო სამსახურის დავალებულება ლ-----ი წ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულად დაეტოვებინა მხოლოდ კომერციული ფართი 25,5 კვ.მ-ზე.

შესაბამისი ცვლილება შეეტანა საჯარო რეესტრის ჩანაწერში (განცხადების რეგისტრაციის N6-----, 24/07/2006) მიწის ნაკვეთის კოდი ნ----- და განეხორციელებინა კანონით დადგენილი ღონისძიებები (ს.ფ.64-68).

4.15. ასპინძის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ 2017 წლის 13 იანვრის განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ასპინძის სარეგისტრაციო სამსახურს, წარადგინა ასპინძის მუნიციპალიტეტის გამგებლის 2016 წლის 19 აგვისტოს N7----- და 2016 წლის 10 იანვრის N1-----

ბრძანებები და ითხოვა ასპინძის მუნიციპალიტეტის საკუთრებად დარეგისტრირებულიყო დაბა ასპინძა, ვ----ის ქუჩის მიმდებარედ მოედანი ფართობით 604 კვ.მ. განცხადებას აღნიშნულ ბრძანებებთან ერთად ერთვოდა საკადასტრო-აზომვითი ნახაზები ელ. ვერსიებით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ასპინძის სარეგისტრაციო სამსახურის 2017 წლის 07 მარტის N8-----09 გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება ლ--ა ნ-----ის N8----- განაცხადზე, ხოლო იმავე სამსახურის 2017 წლის 10 აპრილის N8-----07 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ასპინძის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიერ 2017 წლის 13 იანვარს წარდგენილი განცხადება N8----- და ასპინძის მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკუთრებად დარეგისტრირდა უძრავი ქონება მდებარე დაბა ასპინძა, ვ----ის ქუჩის მიმდებარედ (604 კვ.მ.) (ს.ფ. 83-101).

4.16. ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 02 აგვისტოს N3/076-17 გადაწყვეტილებით მოსარჩელის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა სრულად და ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალური ოფისის 2017 წლის 10 აპრილის #8-----07 გადაწყვეტილება ასპინძის მუნიციპალიტეტის თვითმართვული ერთეულის საკუთრებაში უძრავი ნივთის მდებარე ა----ა ვ----ის ქუჩის მიმდებარედ, საკადასტრო კოდი #6----- რეგისტრაციის შესახებ ლ---ა ნ-----ის და ლ----ა წ-----ის თანასაკუთრებაში არსებული 33 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ზედდების ნაწილში. სასამართლოს გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში (ს.ფ. 83-101).

4.17. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 13 ოქტომბრის N8-----03 გადაწყვეტილებით კვლავ მოახდინა შემდეგი სახის რეგისტრაცია: სადაო ნივთზე (მდებარე დაბა ასპინძა, თ-----ის ქ. #2-ში, ვ----ის ქუჩის მიმდებარედ, საკადასტრო კოდი: 6-----) 36-36 კვ.მ.-ზე მესაკუთრეებად აღრიცხა ლ---ა ნ-----ე და ლ----ი წ-----ი პარალელურად ორივე აღრიცხა არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთის 96 კვ.მ. თანამესაკუთრედ (ს.ფ.103-105).

5. დადგენილი ფაქტები პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივად შემდეგნაირად შეაფასა:

5.1. სასამართლომ მიუთითა, ლ---ა ნ-----ეს 2006 წლის 24 ივლისის სააღრიცხვო ბარათის მიხედვით, უძრავი ქონების N6-----ით რეგისტრირებული აქვს ფართობი - 25,5 კვ.მ. არასასოფლო სამეურნეო, მაღაზია, დაუზუსტებელი და 2006 წლის 27 ივლისის საანოტარო წესით დამოწმებული ხელშეკრულებით სწორედ ეს ფართი - 25,5 კვ.მ. მიყიდა ლ----ი წ-----ს. შესაბამისად, 2006 წლის 27 ივლისის ლ----ი წ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი დაუზუსტებელი ფართობით 25,5 კვ.მ., ნაკვეთის ფუნქცია არასასოფლო-სამეურნეო, მაღაზია, მდებარე მისამართზე დ. ასპინძა, თ-----ის ქ---, უძრავი ქონების სარეგისტრაციო N6-----.

დადგენილია ასევე, რომ 2016 წლის 23 დეკემბერს N8-----05 გადაწყვეტილებიდან ლ---ა ნ-----ისათვის ცნობილი გახდა, რომ ასპინძის სარეგისტრაციო სამსახურმა ლ-----ი წ-----ი ლ---ა ნ-----ისაგან შესყიდული მაღაზიის 25,5 კვ.მ-ის ნაცვლად მესაკუთრედ დაარეგისტრირა 36 კვ.მ. კომერციული ფართის და აგრეთვე იმ მიწის ნაკვეთის ფართის თანამესაკუთრედ, რომელიც ლ---ა ნ-----ეს არ გაუყიდია და ლ-----ი წ-----ს არ უყიდია, რის გამოც ლ-----ი წ-----ი თანამესაკუთრე გახდა კომერციული ფართის ზედმეტ 10,5 კვ.მ. ნაწილში და იმ უძრავი ნივთის (45 კვ.მ) ნაწილში, რომლის უფლების დამდგენი დოკუმენტიც არ წარუდგენია მას საჯარო რეესტრში.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 ოქტომბრის N8-----03 გადაწყვეტილებით კვლავ მოხდა შემდეგი სახის რეგისტრაცია: სადაო ნივთზე (მდებარე დაბა ასპინძა, თ-----ის ქ. #2-ში, ვ-----ის ქუჩის მიმდებარედ, საკადასტრო კოდი: ნ-----) 36--36 კვ.მ.-ზე მესაკუთრეებად აღრიცხა ლ---ა ნ----- და ლ-----ი წ-----ი, პარალელურად ორივე აღირიცხა არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთის 96 კვ.მ. თანამესაკუთრებად.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ სადავო 96 კვ.მ. არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრეებად აღრიცხვის თაობაზე საჯარო რეესტრში დაცული არ არის რაიმე გადაწყვეტილება, რაც დაადასტურებდა ამ ფართზე ლ---ა ნ-----ის და ლ-----ი წ-----ის თანამესაკუთრეობის უფლებას.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული აქტი - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ასპინძის სარეგისტრაციო სამსახურის 2017 წლის 13 ოქტომბრის N8-----03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ, პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას და ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი, ვინაიდან დადგენილია, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მისი მომზადებისას და გამოცემისას არსებითად დაირღვა კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები. ადმინისტრაციულმა ორგანომ ისე მიიღო გადაწყვეტილება ლ---ა ნ-----ის და ლ-----ი წ-----ის 96 კვ.მ. არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრებად აღრიცხვის შესახებ, არ გამოარკვია ლ-----ი წ-----ს 96 კვ.მ. მიწის ფართზე ჰქონდა თუა არა უფლების დამდგენი საბუთი.

6. ლ---ა ნ-----ის სააპელაციო მოთხოვნა:

ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილების გაუქმება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება.

6.1. ლ---ა ნ-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

სააპელაციო საჩივრის ავტორს მიაჩნია, რომ სასამართლომ არასწორად განმარტა

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის 4-ე ნაწილი. აპელანტს მიაჩნია, რომ სადავო საკითხი უკვე გამოკვლეულია, სასამართლომ დაადგინა მარეგისტრირებული ორგანოს მხრიდან სხვისი საკუთრების უკანონოდ ხელყოფის ფაქტი და საკითხი დამატებით კვლევას აღარ საჭიროებდა, ამიტომ მასვე უნდა მიეღო გადაწყვეტილება და სრულად უნდა დაეკმაყოფილებინა მოსარჩელის მოთხოვნა.

7. ლ----ი წ-----ის სააპელაციო მოთხოვნა:

ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილების გაუქმება სარჩელის დაკმაყოფილებულ ნაწილში და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

7.1. ლ----ი წ-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

სააპელაციო საჩივრის ავტორს მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება არის უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელი. სასამართლომ სრულყოფილად არ გამოიკვლია საქმეში არსებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, სადაც ერთმნიშვნელოვნად არის მითითებული, რომ ლ---ა ნ-----ემ, როგორც „გამყიდველმა“ ლ----ი წ-----ს, როგორც „მყიდველს“ მიჰყიდა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი დაუზუსტებელი ფართობით 25,5 კვ.მ. და მაღაზია მდებარე მისამართზე დაბა ასპინძა, თ-----ის ქ---. მაღაზიის ფართის ოდენობა შეადგენს 36 კვ.მ ხოლო მიწის ნაკვეთი 25.5 კვ.მ შესაბამისად, უძრავი ქონება დღესდღეობით რეგისტრირებულია იმგვარად, როგორც გადაეცა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. აღნიშნულიდან გამომდინარე აპელანტს მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სადავოდ ქცეული ადმინისტრაციული აქტი გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით.

8. სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ძალაში დატოვების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

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

განსახილველი დავის საგანს წარმოადგენს მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილების კანონიერების საკითხი, რომლითაც მოსარჩელე ლ---ა ნ----- ისა და აპელანტს - ლ----ი წ-----ის თანასაკუთრების უფლება მარეგისტრირდა უძრავ ქონებაზე მდებარე დაბა ასპინძა, თ-----ის ქ---. აღნიშნული რეგისტრაციის დასახელებული პირები თანამესაკუთრები

გახდნენ 96 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და მასზე მდებარე შენობაზე, კერძოდ, 36 კვ.მ მიეკუთვნა ლ---ა ნ-----ეს, ხოლო 36 კვ.მ - ლ-----ი წ-----ს. რეგისტრაცია ლ---ა ნ-----ის მიერ სადავო გახდა იმ საფუძვლით, რომ ლ-----ი წ-----ს მიეკუთვნა მისი საკუთრების ნაწილი შესაბამისი საფუძვლის გარეშე.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლოს კვლევის საგანი უნდა გახდეს რეგისტრაციის შესაბამისი საფუძვლების არსებობა. უნდა შემოწმდეს განხორციელებული რეგისტრაციით ხომ არ მოხდა მოსარჩელის საკუთრების უფლების გაუმართლებელი ხელყოფა.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის შესაბამისად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის დასაშვებია ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნულ უფლებათა შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით, იმგვარად, რომ არ დაირღვეს საკუთრების უფლების არსი.

საკუთრების უფლება აღიარებული და გარანტირებულია ასევე ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის I დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით, რომლის თანახმად, ყველა ფიზიკურ და იურიდიულ პირს აქვს უფლება დაუბრკოლებლად ისარგებლოს თავისი ქონებით. არავის არ შეიძლება წაერთვას ქონება, იმ შემთხვევის გარდა, როცა ამას საზოგადოების ინტერესები მოითხოვენ და იმ პირობებით, რომლებიც გათვალისწინებული არიან კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით.

საკუთრების უფლებით დაცული სფერო მოიცავს, როგორც საკუთრების შეუფერხებელი შეძენის და ფლობის შესაძლებლობის გარანტიას, ისე მისი შეუფერხებელი განკარგვის შესაძლებლობას და აღნიშნული ძირითადი უფლება სახელმწიფოს, ნეგატიური თვალსაზრისით, ავალდებულებს არ ჩაერიოს არამართლზომიერად საკუთრების უფლებით დაცულ სფეროში, ხოლო პოზიტიური თვალსაზრისით, ხელი შეუწყოს და არ დაუშვას ამ უფლების არამართლზომიერი შეზღუდვა. შესაბამისად, მოცემული საქმის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ განხორციელდა თუ არა საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა საწინააღმდეგოდ რაიმე ქმედება, რამაც გამოიწვია მოსარჩელის საკუთრების უფლებაში არამართლზომიერი ჩარევა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემდეგზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

პალატა განმარტავს, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრების წარმოების

ორგანიზაციულ-სამართლებრივი საფუძვლები და რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს უფლება-მოვალეობები განისაზღვრება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით. მითითებული საკანონმდებლო აქტის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტით განმარტებულია რეგისტრაციის არსი. ამავე კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უმთავრეს ფუნქციას წარმოადგენს უფლების რეგისტრაცია.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლი ადგენს ადმინისტრაციული წარმოების უმნიშვნელოვანეს პრინციპს ყველა ადმინისტრაციული ორგანოსთვის. კერძოდ, მითითებული მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ დაუშვებელია მარეგისტრირებული ორგანოს მხრიდან საკუთრების უფლების რეგისტრაცია არაჯეროვანი გამოკვლევის საფუძველზე, ზედაპირულად, მხოლოდ ფორმალისტური მიდგომით, რადგან ერთი პირის მიმართ საკუთრების უფლების რეგისტრაციით არ განხორციელდეს სხვა პირთა კონსტიტუციით გარანტირებული საკუთრების უფლების ხელყოფა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო წარმოადგენს სახელმწიფოში საკუთრების უფლების აღრიცხვის ორგანოს, რომელიც თავის მხრივ ემსახურება კონსტიტუციური უფლების დაცვას. ამდენად, უფლებამოსილმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ იმგვარად უნდა განახორციელოს მასზე დაკისრებული ფუნქციური ვალდებულებები, რომ არ ხელყოს რომელიმე პირის საქართველოს უზენაესი კანონით გარანტირებული საკუთრების უფლება. ამასთან, იმ პირობებში, როდესაც ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ კანონდარღვევით უკვე გამოცემულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, იგი უფლებამოსილია თავად სცნოს ბათილად ან ძალადაკარგულად უკანონო აქტი (ზაკ-ის 60^{1.3} მუხლი).

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ ლ---ა ნ-----ემ 1997 წლის 11 დეკემბერს ასპინძის რაიონის საპრივატიზებო განყოფილებისგან შეისყიდა მაღაზია „ო-----“, მდებარე დაბა ასპინძა, თ-----ის ქ. N2. მაღაზიის ფართი, შიდა აზომვითი ნახაზის მიხედვით, იყო 51 კვ.მ. ამავე მისამართზე, 2000 წელს ლ---ა ნ-----ემ აღიარების წესით შეიძინა და საკუთრების უფლებით დაირეგისტრირა მაღაზიის მიმდებარე ტერიტორია 45 კვ.მ ოდენობით. ამდენად, ლ---ა ნ-----ის საკუთრებაში დარეგისტრირდა 96 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, მის 51 კვ.მ-ზე მდგარი შენობით. მიწის ნაკვეთს მიენიჭა საკადასტრო კოდი ნ-----.

2006 წლის 24 ივლისს ლ---ა ნ-----ემ განცხადებით მიმართა ასპინძის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა მის კერძო საკუთრებაში არსებული 96 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთის, საკადასტრო კოდით N6-----. ორ ნაწილად გაყოფა წარდგენილი ნახაზის მიხედვით. წარდგენილი ნახაზის მიხედვით

ორ ნაწილად გაიყო მაღაზია „ო-----“ ფართით 51 კვ.მ, საიდანაც ლ---ა ნ-----ეს საკუთრებაში 25,5 კვ.მ. ფართი ცალკე დარეგისტრირდა და მიენიჭა სარეგისტრაციო N6----- (წინა სარეგისტრაციო N 6-----), ხოლო მაღაზია „ო-----“ ფართიდან 51 კვ.მ-მეტიდან 25,5 კვ.მ. და მიწის ნაკვეთი, 45 კვ.მ. ფართის მქონე მაღაზია „ო-----ის“ მიმდებარე ტერიტორია, დაყოფის გეგმის მიხედვით 70,5 კვ.მ. ლ---ა ნ-----ეს საკუთრებაში დარეგისტრირდა ცალკე.

2006 წლის 27 ივლისს ლ---ა ნ-----ესა და ლ-----ი წ-----ს შორის შედგა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით ლ---ა ნ-----ემ ლ-----ი წ-----ს მიჰყიდა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი დაუზუსტებელი ფართობით 25,5 კვ.მ. და მაღაზია მდებარე მისამართზე დ. ასპინძა, თ-----ის ქ---, უძრავი ქონების N6----- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებულია, რომ ნასყიდობის საგანი განთავსებულია შემდეგი მონაცემების მიწის ნაკვეთზე: სარეგისტრაციო ზონა - ა-----ა, კოდი ---, სექტორი - დაბა ასპინძა, კოდი -----, კვარტალი -----, ნაკვეთის N---, ფართობი - 25,5 კვ.მ. დაუზუსტებელი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 ოქტომბრის N8----- -03 გადაწყვეტილებით სადავო ნივთზე (მდებარე დაბა ასპინძა, თ-----ის ქ. #2-ში, ვ-----ის ქუჩის მიმდებარედ, საკადასტრო კოდი: 6-----) 36-36 კვ.მ.-ზე მესაკუთრეებად აღრიცხა ლ---ა ნ-----ე და ლ-----ი წ-----ი, ამავე რეგისტრაციით ორივე ფიზიკური პირი აღირიცხა არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის 96 კვ.მ. თანამესაკუთრეებად.

ზემოაღნიშნულ ფაქტობრივ გარემოებათა საფუძველზე დგინდება, რომ ლ---ა ნ-----ის საკუთრებაში არსებული 96 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე მდგარ 51 კვ.მ შენობიდან მხოლოდ 25,5 კვ.მ შენობის რეალიზაციის შედეგად, მარეგისტრირებელმა ორგანომ უფლებათა რეესტრში აღრიცხა ლ---ა ნ-----ის და ლ-----ი წ-----ის თანასაკუთრების უფლება სრულ 96 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და მასზედ მდგარი შენობიდან 36-36 კვ.მ მიაკუთვნა თითოეულ მათგანს.

ლ-----ი წ-----ის უფლების დამდგენი დოკუმენტის სახით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილია მხოლოდ ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად განხორციელებულია მხოლოდ 25,5 კვ.მ მაღაზიის რეალიზაცია. შესაბამისდ, პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას მასზედ, რომ საჯარო რეესტრში დაცული არ არის რაიმე გადაწყვეტილება, რაც დაადასტურებდა 96 კვ.მ ფართზე ლ---ა ნ-----ის და ლ-----ი წ-----ის თანამესაკუთრეობის უფლებას.

პალატას მიაჩნია, რომ მნიშვნელოვან გარემოებას წარმოადგენს ფაქტი იმის შესახებ, რომ ლ---ა ნ-----ეს უძრავი ქონება თავდაპირველად შეძენილი ჰქონდა მხოლოდ შენობის სახით, ხოლო სადავო მიწის ნაკვეთი 45 კვ.მ-ის ოდენობით შეიძინა მოგვიანებით, რის შემდგომაც საკუთრებაში არსებულ ქონებას მიენიჭა ერთი საკადასტრო კოდი. ეს უკანასნელი გარემოება 45 კვ.მ მიწის ნაკვეთს არ ხდის რეალიზებული ქონების არსებით შემადგენელ ნაწილად, შესაბამისად,

მხოლოდ შენობა-ნაგებობის რეალიზების პირობებში მყიდველი მთელ მიწის ნაკვეთზე ვერ მოიპოვებდა საკუთრების უფლებას, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც ნასყიდობის ხელშეკრულებაში კონკრეტულად მიეთითა რეალიზებული ობიექტის მახასიათებლები - 25,5 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მაღაზია.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. ამდენა, პალატა განმარტავს, რომ მარეგისტრირებული ორგანო არ იყო უფლებამოსილი რეგისტრაცია განეხორციელებინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლა-გამოკვლევის გარეშე.

პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას, რომ გასაჩივრებული აქტი - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ასპინძის სარეგისტრაციო სამსახურის 2017 წლის 13 ოქტომბრის N8-----03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ, პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას და ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი, ვინაიდან დადგენილია, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მისი მომზადებისას და გამოცემისას არსებითად დაირღვა კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები. ადმინისტრაციულმა ორგანომ ისე მიიღო გადაწყვეტილება ლ---ა ნ-----ის და ლ-----ი წ-----ის 96 კვ.მ. არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრებად აღრიცხვის შესახებ, არ გამოარკვია ლ-----ი წ-----ს 96 კვ.მ. მიწის ფართზე ჰქონდა თუ არა უფლების დამდგენი საბუთი.

გარდა ზემოაღნიშნულისა, სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ ქონების რეალიზაციამდე ლ---ა ნ-----ის საკუთრების უფლება რეგისტრირებული იყო 96 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და მასზედ მდგარ 51 კვ.მ შენობაზე, თუმცა ქონების ნაწილის რეალიზაციის შედეგად, საკუთრების უფლება მასსა და ლ-----ი წ-----ზე თანასაკუთრების უფლებით აღირიცხა 96 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და მასზედ მდგარ 36-36 კვ.მ (=72კვ.მ) შენობაზე. ქონების რეალიზებამდე და მისი შემდგომი რეგისტრაციები არ შეესაბამება ერთმანეთს. გაურკვეველია 51 კვ.მ შენობიდან მარეგისტრირებელმა ორგანომ როგორ მიაკუთვნა 36-36 კვ.მ ფართი თითოეულ მათგანს. ამდენად, პალატას მიაჩნია, რომ სადავო რეგისტრაცია გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევის გარეშე.

სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნას, რომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 13 ოქტომბრის N8-----03 გადაწყვეტილება უძრავი ნივთის (მდებარე დაბა ასპინძა, თ-----ის ქ----ში, ვ-----ის ქუჩის მიმდებარედ,

საკადასტრო კოდი N 6-----.) რეგისტრაციის შესახებ ლ---ა ნ-----ის საკუთრებაში არსებულ 45 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ლ-----ა წ-----ისათვის თანასაკუთრებაში რეგისტრაციის ნაწილში და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულ ოფისს უნდა დაევალოს საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და სრულყოფილი შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ლ---ა ნ-----ის მიმართ 2017 წლის 10 სექტემბრის N8----- განცხადების საფუძველზე უძრავი ქონების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით.

სააპელაციო პალატა ასევე აღნიშნავს, რომ ლ---ა ნ-----ესა და ლ-----ი წ-----ს შორის დავის არსებობის პირობებში, კერძოდ თუ რა სახის ქონების რეალიზაცია მოახდინა ლ---ა ნ-----ემ, განეკუთვნება სამოქალაქო სამართლებრივ საკითხს და იგი განსახილველი დავის ფარგლებში ვერ იქნება დადგენილი. მარეგისტრირებელმა ორგანომ ახალი ადმინისტრაციული წარმოების ეტაპზე რეგისტრაცია უნდა განახორციელოს მხოლოდ ნასყიდობის ხელშეკრულებით გადაცემული უფლების ფარგლებში.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არსებითად სწორად გადაწყვიტა დავა, აპელანტების მიერ არ ყოფილა მითითებული გარემოებებზე, რომლებიც გააბათილებდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით გაკეთებულ სამართლებრივ დასკვნებს. შესაბამისად, სახეზე არ არის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული გარემოებები, რის გათვალისწინებითაც უცვლელად უნდა დარჩეს ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილება.

9. პროცესის ხარჯები:

9.1. სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის თანახმად თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი ადმინისტრაციულ სამართალ წარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

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

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტების მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150-150 ლარის ოდენობით უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-12, 22-ე, მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

დაადგინა:

1. ლ----ი წ-----ისა და ლ---ა ნ-----ის სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;
2. ძალაში დარჩეს ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტების მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა), მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია. იგი იწყება მხარისათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან. განჩინების გადაცემის მომენტად ითვლება დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარისათვის ჩაბარება უშუალოდ სასამართლოში ან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-78-ე მუხლების შესაბამისად.

მოსამართლე:

შოთა გეწაძე -