



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი

28 დეკემბერი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

მოსამართლე - შოთა გეწაძე

აპელანტი (მოპასუხე) - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;

შეგებებული სააპელაციო საჩივრის ავტორი (მოსარჩელე) - თ----- ს-----ე;

მესამე პირი (ასკ 16.2 მუხლი) - ნ-----ა ა-----ე;

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 22 მაისის გადაწყვეტილება;

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2017 წლის 14 ივნისის N8-----03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

1.2. ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 15 აგვისტოს N3----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

1.3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 21 მარტის

გადაწყვეტილების საფუძველზე ქალაქ თბილისში, მ-----ის ქუჩა N----ში მდებარე 56 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი N01.1-----.015) აუცილებელი (სამანქანე) გზის უფლების რეგისტრაციის თაობაზე ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება.

2. მხარეთა პოზიცია

2.1. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხის წარმომადგენელმა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა მის უსაფუძვლობაზე მითითებით.

2.2. მესამე პირის პოზიცია

მესამე პირი არ დაეთანხმა სარჩელს მის უსაფუძვლობაზე მითითებით.

3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნები:

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თ----- ს-----ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 15 აგვისტოს N3---- - გადაწყვეტილება; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2017 წლის 14 ივნისის N8-----03 გადაწყვეტილება და მოპასუხეს დაევალა, საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად მოსარჩელის მიმართ ახალი აქტის გამოცემა; საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს თ----- ს-----ის სასარგებლოდ დაეკისრა სარჩელისათვის გადახდილი ბაჟის ანაზღაურება 100 ლარის ოდენობით.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 21 მარტის გადაწყვეტილებით ნ-----ა ა-----ის კუთვნილ, ქალაქი თბილისი, მ-----ის ქუჩა N----ში მდებარე 56 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი N01.1-----.015) ამ ნაკვეთის მომიჯნავე ნაგებობის მესაკუთრეების - მ----- ჩ-----ისა და თ----- ს-----ის სასარგებლოდ აუცილებელი (სამანქანე) გზის უფლება დადგინდა. ამავე გადაწყვეტილებით მ----- ჩ-----ესა და თ----- ს-----ეს ნ-----ა ა-----ის სასარგებლოდ, აუცილებელი გზის თმენისათვის ერთჯერადი კომპენსაციის სახით 500 ლარის გადახდა დაეკისრათ (ს.ფ. 12-18).

4.2. 2017 წლის 8 ივნისს თ----- ს-----ემ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს

N8----- განცხადებით მიმართა, რომლითაც თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 21 მარტის გადაწყვეტილების საფუძველზე ქალაქ თბილისი, მ-----ის ქუჩა N----ში მდებარე 56 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე აუცილებელი გზის უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. განცხადებას თან დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი და თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 21 მარტის გადაწყვეტილება ერთვოდა (ს.ფ. 56, 57).

4.3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2017 წლის 14 ივნისის N8-----03 გადაწყვეტილებით თ---- ს-----ეს უფლების რეგისტრაციაზე უარი ეთქვა იმაზე მითითებით, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის შესაბამისად, აუცილებელი გზა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას არ ექვემდებარებოდა (ს.ფ. 19).

4.4. 2017 წლის 17 ივლისს თ---- ს-----ემ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს N3----- ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა, რომლითაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2017 წლის 14 ივნისის N8-----03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და N8----- განცხადებით მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა (ს.ფ. 78-80).

4.5. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 15 აგვისტოს N3----- გადაწყვეტილებით თ---- ს-----ეს 2017 წლის 17 ივლისის N3----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარი ეთქვა. საჩივრის განმხილველმა ორგანომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული აქტი კანონიერია და შეესაბამება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლსა და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლს. გადაწყვეტილების მიხედვით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის ჩამონათვალში აუცილებელი გზა არ არის მითითებული, შესაბამისად, კანონმდებლობა აუცილებელი გზის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას არ ითვალისწინებს (ს.ფ. 23-26).

5. დადგენილი ფაქტები პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივად შემდეგნაირად შეაფასა:

სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2017 წლის 14 ივნისის N8-----03 გადაწყვეტილების კანონიერება უნდა იქნეს შეფასებული იმ გარემოებების გამოკვლევით, ჰქონდა თუ არა მარეგისტრირებელ ორგანოს ქალაქ თბილისში, მ-----ის ქუჩა N----ში მდებარე 56 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი N01.1-----.015) მ----- ჩ-----ისა და თ---- ს-----ის სასარგებლოდ აუცილებელი გზის უფლების რეგისტრაციის სამართლებრივი საფუძველი.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის პირველი პუნქტში ასახულია იმ უფლებათა ჩამონათვალი, რომელიც რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში. კერძოდ, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება: ა) საკუთრება; ბ) აღნაგობა, აღნაგობის უფლების იპოთეკით დატვირთვა; გ) უზუფრუქტი; დ) სერვიტუტი; ე) იპოთეკა; ვ) ქირავნობა, ქვექირავნობა; ზ) იჯარა, ქვეიჯარა; თ) თხოვება; ი) ლიზინგი; კ) საჯარო სამართლით გათვალისწინებული სარგებლობასა და მფლობელობასთან დაკავშირებული უფლებები; ლ) უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები; მ) სახელმწიფო და მუნიციპალიტეტის ორგანოების მიერ უპირატესი შესყიდვის უფლება.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ განმარტა, რომ აუცილებელი გზის უფლების დადგენის თაობაზე სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლი მესაკუთრეს საკუთრებით სარგებლობის თემის ვალდებულებას უდგენს და ეს საკუთრების კანონისმიერი ბოჭვის სამართლებრივი მექანიზმია; უძრავ ქონებაზე აუცილებელი გზის უფლების რეესტრში ასახვა კი სრულად შეესაბამება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის წარმოების მიზნებს, უზრუნველყოფილ იქნეს უძრავ ნივთებზე არსებული მონაცემების საჯაროობა. ამასთან, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის „ლ“ ქვეპუნქტი ადგენს, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას ექვემდებარება უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები, ასეთს კი წარმოადგენს მესაკუთრის ვალდებულება, ითმინოს კუთვნილი ქონებაზე აუცილებელი გზით სარგებლობა.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოს არ უმსჯელია, თუ რამდენად აკმაყოფილებდა თ-----ს-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტები რეგისტრაციის პირობებს. შესაბამისად, მარეგისტრირებელ ორგანოს უნდა დაევალოს, გააკეთოს შესაბამისი შეფასებები, იმსჯელოს აუცილებელი გზის უფლების რეგისტრაციის საკითხზე, გამოიკვლიოს და დაადგინოს საამისოდ საჭირო გარემოებები, სარეგისტრაციო უფლების ფარგლები და ამგვარად მიიღოს გადაწყვეტილება.

6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 22 მაისის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

6.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

სააპელაციო საჩივრის ავტორი მიუთითებს, რომ "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის "ა"-ი ქვეპუნქტებით გაწერილია ის უფლებები რომლებიც ექვემდებარება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციას და ამ ჩამონათვალში არ შედის აუცილებელი მისასვლელი გზის რეგისტრაცია. ამავე მუხლის "ლ" ქვეპუნქტი შეიცავს მითითებას, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში ასევე რეგისტრირდება უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები. აპელანტი მიიჩნევს, თუ "ა"-ი ქვეპუნქტები უკავშირდება უფლების რეგისტრაციას, ხოლო "ლ" ქვეპუნქტი უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების რეგისტრაციას, ამასთან, ამ მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, „ბ“-„კ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ უფლებებზე რეგისტრირებული მონაცემები უცვლელად გადადის ახალ მესაკუთრეზე, გარდა საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, შესაბამისად, ხსენებული ნორმა არ ითვალისწინებს უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების ახალ მესაკუთრეზე გადასვლას.

აპელანტი განმარტავს, რომ უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაცია უკავშირდება ნაკვეთის გარკვეული უფლებით შესაძლო დატვირთვას და მისი დადგენა მხარეთა შეთანხმებით ხდება, ხოლო აუცილებელი მისასვლელი გზა წარმოადგენს კანონისმიერ ვალდებულებას, რომლის რეგისტრაცია არ ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას.

აპელანტი არ ეთანხმება სასამართლოს მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ აუცილებელი მისასვლელი გზა ექვემდებარება რეგისტრაციას როგორც უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება და ასეთს კი წარმოადგენს მესაკუთრის ვალდებულება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო განმარტავს, რომ ვალდებულება ეკისრება კონკრეტულ მესაკუთრეს, ხოლო მესაკუთრის ცვლილების შემთხვევაში აღნიშნული ვალდებულება ვერ იქნება გათვალისწინებული უძრავი ნივთის ახალი მესაკუთრისათვის. თვით რეგისტრირებული უფლების შემთხვევაშიც კი, დაუშვებელია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების გადასვლის შესაძლებლობის დაშვება.

აპელანტი ასევე მიუთითებს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობა წინააღმდეგობრივია, ვინაიდან გადაწყვეტილების ერთ ნაწილში მითითებულია, რომ აუცილებელი გზა უნდა დარეგისტრირდეს როგორც ვალდებულება, თუმცა ადმინისტრაციულ ორგანოს დავალების სახით უთითებს, რომ გააკეთოს შესაბამისი შეფასებები, იმსჯელოს აუცილებელი გზის უფლების რეგისტრაციის საკითხზე, გამოიკვლიოს და დაადგინოს საამისოდ საჭირო გარემოებები, სარეგისტრაციო უფლების ფარგლები და ამგვარად მიიღოს გადაწყვეტილება.

7. თ----- ს-----ის შეგებებული სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 22 მაისის გადაწყვეტილების გაუქმება იმ ნაწილში, რომლითაც სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2017 წლის 14 ივნისის გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 21 მარტის გადაწყვეტილების საფუძველზე ქ. თბილისში, მ-----ის ქუჩა N----ში მდებარე 56 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი N01.1-----.015) აუცილებელი (სამანქანე) გზის უფლების რეგისტრაციის თაობაზე ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

7.1. თ----- ს-----ის შეგებებული სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

შეგებებული სააპელაციო საჩივრის ავტორს მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არასწორად გამოიყენა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილი. განსახილველ საქმეზე სადავოა არა ფაქტობრივი გარემოებები, არამედ სამართლებრივი ნორმის სწორი განმარტება.

თ----- ს-----ე აღნიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლით გათვალისწინებულია უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების შებოჭვის კანონისმიერი მექანიზმი. აუცილებელი გზა დაკავშირებულია უძრავ ქონებასთან და იგი წარმოადგენს მესაკუთრის ვალდებულებას საშუალება მისცეს მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს ისარგებლოს მისი საკუთრებით. საჯარო რეესტრის უმთავრესი დანიშნულებაა სწორად ასახოს რეგისტრაციას დაქვემდებარებული ყოველგვარი უფლება, მათ შორის საკუთრების უფლება და მისი მდგომარეობა. იმ შემთხვევაში, თუ არ მოხდება უძრავ ქონებაზე დაწესებული სამართლებრივი შეზღუდვის - აუცილებელი გზის რეგისტრაცია, აღარ იმოქმედებს საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, რაც თავის მხრივ საფრთხეს უქმნის სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას.

შეგებებული სააპელაციო საჩივრის ავტორი მიუთითებს, რომ სერვიტუტი, მათ შორის კანონისმიერი სერვიტუტი - აუცილებელი გზა, წარმოადგენს გარდამავალ უფლებას ანუ უძრავი ქონების გასხვისების შემთხვევაში, იგი გადაყვება ამ უძრავ ქონებას. აღნიშნული უფლების რეგისტრაცია სავალდებულოა იმ თვალსაზრისითაც, რომ ამ სანივთო უფლებით დატვირთული მიწის ნაკვეთის გასხვისების შემთხვევაში, ახალ მესაკუთრეს უნდა ჰქონდეს შესაძლებლობა შეამოწმოს უძრავი ქონების სამართლებრივი მდგომარეობა. თ----- ს-----ეს მიაჩნია, რომ მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში უნდა განხორციელდეს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის „დ“

ქვეპუნქტის საფუძველზე, როგორც კანონისმიერი სერვიტუტი.

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

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარში მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები ნაწილობრივ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების შემადგენლობას, შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

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

8.2. სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს პირველი ინსტანციის მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე და სამართლებრივი შეფასების თვალსაზრისით აღნიშნავს შემდეგს:

განსახილველ საქმეზე მხარეთა მიერ სადავოდ არის გამხდარი არა საქმის ირგვლივ არსებული ფაქტობრივი გარემოებები, არამედ კონკრეტული სამართლებრივი ნორმის განმარტება და მის საფუძველზე მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საკითხი. კერძოდ, მოსარჩელე ითხოვს აუცილებელი გზის უფლების რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე. მარეგისტრირებული ორგანოს პოზიციით, კანონმდებლობა აუცილებელი გზის უფლების რეგისტრაციას არ ითვალისწინებს და აღნიშნულზე დაყრდნობით განმცხადებელს უარი უთხრა უფლების რეგისტრაციაზე.

დადგენილ გარემოებას წარმოადგენს, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 21 მარტის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა მ----- ჩ-----ისა და თ----- ს-----ის სარჩელი ნ-----ა ა-----ის მიმართ და განისაზღვრა აუცილებელი (სამანქანე) გზის უფლება მ----- ჩ-----ისა და თ----- ს-----ის სასარგებლოდ, ნ-----ა ა-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ. თბილისი, მ-----ის ქუჩა N----ში მდებარე 56 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 01.1-----.015). თ----- ს-----ემ აღნიშნული გადაწყვეტილება წარადგინა საჯარო რეესტრში და მოითხოვა აუცილებელი გზის უფლების რეგისტრაცია. მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილებით თ----- ს-----ის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა და განემარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის შესაბამისად, აუცილებელი გზა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას არ ექვემდებარებოდა.

შექმნილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, არსებითად მნიშვნელოვანია განისაზღვროს რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უფლებები, მათი რეგისტრაციის დანიშნულება/მიზანი, ასევე აუცილებელი გზის უფლების სამართლებრივი ბუნების განსაზღვრა და მისი, როგორც სანივთო-სამართლებრივი უფლების რეგისტრაციის აუცილებლობის საკითხის დადგენა.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლზე, რომლის პირველი პუნქტის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება: ა) საკუთრება; ბ) აღნაგობა, აღნაგობის უფლების იპოთეკით დატვირთვა; გ) უზუფრუქტი; დ) სერვიტუტი; ე) იპოთეკა; ვ) ქირავნობა, ქვექირავნობა; ზ) იჯარა, ქვეიჯარა; თ) თხოვება; ი) ლიზინგი; კ) საჯარო სამართლით გათვალისწინებული სარგებლობასა და მფლობელობასთან დაკავშირებული უფლებები; ლ) უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები. მოცემულ ნორმაში წარმოდგენილია ის უფლებები, რომლებიც ექვემდებარება უფლებათა რეესტრში აღრიცხვას. მასში სახელობით არ არის მითითებული „აუცილებელი გზის უფლება“, როგორც რეგისტრირებადი უფლება. შეგებებული სააპელაციო საჩივრის ავტორი (მოსარჩელე) მიიჩნევს, რომ სამოქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილი უფლების რეგისტრაცია უნდა განხორციელდეს დასახელებული მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, როგორც სერვიტუტის უფლება.

მოცემულ ეტაპზე სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ მნიშვნელოვანია განიმარტოს სერვიტუტისა და აუცილებელი გზის სამართლებრივი ბუნება, მათი რეგულაციის ფარგლები, დანიშნულება, რა არსებითი სამართლებრივი განსხვავებაა მათ შორის და არსებული განსხვავება გამორიცხავს თუ არა აუცილებელი გზის უფლების სერვიტუტის უფლებად რეგისტრაციას.

სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლი განსაზღვრავს აუცილებელი გზის უფლების წარმოშობის წინაპირობას. კერძოდ, მითითებული მუხლის პირველი

ნაწილის თანახმად, თუ მიწის ნაკვეთს არა აქვს ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი საჯარო გზებთან, ელექტრო, ნავთობის, გაზისა და წყალმომარაგების ქსელთან, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია მეზობელს მოსთხოვოს, რომ მან ითმინოს მისი მიწის ნაკვეთის გამოყენება ამგვარი აუცილებელი კავშირის უზრუნველსაყოფად. იმ მეზობლებს, რომელთა ნაკვეთზედაც გადის აუცილებელი გზა ან გაყვანილობა, უნდა მიეცეთ შესაბამისი კომპენსაცია, რომელიც, მხარეთა შეთანხმებით, შეიძლება ერთჯერადი გადახდით გამოიხატოს.

მოცემული ნორმის მიზანია, მიწის ნაკვეთის მიზნობრივად გამოყენების უზრუნველყოფა, მიწის ნაკვეთთან ჯეროვანი მისასვლელის არსებობა, რომელიც, სულ მცირე, უზრუნველყოფს ნაკვეთის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას. იგი წარმოადგენს საკუთრების უფლების შეზღუდვის კანონისმიერ საფუძველს. აღნიშნული უფლების შედეგად მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ვალდებულია ითმინოს მისი მიწის ნაკვეთით სარგებლობით გამოწვეული დისკომფორტი. აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლება წარმოადგენს კანონით დადგენილი საკუთრების უფლების შეზღუდვას. იგი წარმოიშობა მოთხოვნის საფუძველზე, რომელიც არის ცალმხრივი აღმჭურველი ნების გამოვლენა. კონკრეტულ ობიექტურ გარემოებათა არსებობა საკმარისია, კანონის საფუძველზე აუცილებელი გზის უფლების წარმოშობისათვის და იგი არ საჭიროებს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ნების გამოვლენას, მის თანხმობას.

ამავე კოდექსის 247-ე მუხლის პირველი ნაწილი განსაზღვრავს სერვიტუტის ცნებას, კერძოდ, მიწის ნაკვეთი ან სხვა უძრავი ქონება შეიძლება სხვა მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრის სასარგებლოდ ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული), რომ ამ მესაკუთრეს უფლება ჰქონდეს, ცალკეულ შემთხვევებში ისარგებლოს ამ ნაკვეთით, ან აიკრძალოს ამ ნაკვეთზე ზოგიერთი მოქმედების განხორციელება, ანდა გამოირიცხოს დატვირთული ნაკვეთის მესაკუთრის ზოგიერთი უფლების გამოყენება სხვა ნაკვეთის მიმართ (სერვიტუტი). სერვიტუტის დადგენის მიმართ გამოიყენება უძრავი ნივთის შეძენისათვის გათვალისწინებული წესები.

პალატა მიუთითებს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლი უძრავი ნივთების შეძენისათვის აუცილებელ წინაპირობად ადგენს გარიგების წერილობითი ფორმით დადებას და ამ გარიგების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას. ამდენად, სერვიტუტის მიმართაც, შეეხება რა უძრავ ნივთს, ლოგიკურად მოქმედებს იგივე პრინციპი, იგი წარმოიშვება გარიგებისა და ამ გარიგების უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციით.

„მითითებული ნორმისა (სსკ-ის 247-ე მუხლი) და სკ-ის 180-ე მუხლის შედარებითი ანალიზი ცხადყოფს, რომ თუ სერვიტუტი უკავშირდება მიწის ნაკვეთის გარკვეული უფლებით შესაძლო დატვირთვას, აუცილებელი გზა ცალსახად გულისხმობს ნივთის ასეთი უფლებით დატვირთვის იმპერატიულ მოთხოვნას. მოცემულ შემთხვევაში ობიექტურმა საჭიროებამ წარმოშვა

აუცილებელი პირობა სხვისი ნივთით სარგებლობისა, რასაც კანონმდებლობა მკაფიო შედეგს - აუცილებელი გზის უფლებას უკავშირებს“ (სუსგ 21.04.2005 წ. *ნას-1416-1548-04*).

ამდენად, სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 180-ე და 247-ე მუხლებში დასახელებული უფლებები წარმოადგენს სარგებლობის სანივთო უფლებას, რომლის ძალითაც ხდება უძრავი ნივთის უფლებრივად დატვირთვა. მათ შორის არსებული განსხვავება მდგომარეობს უფლების წარმოშობის საფუძვლებში. კერძოდ, ერთ შემთხვევაში უფლება წარმოიშვება მხარეთა შეთანხმებით, გარიგების დადების გზით, ხოლო მეორე შემთხვევაში - კანონის საფუძველზე, შესაბამისი ფაქტობრივი გარემოებების არსებობის პირობებში, თუმცა ორივე უფლების მიზანი იდენტურია - უზრუნველყოს საკუთრების ობიექტით ჯეროვანი სარგებლობა, ორივე უფლება ადგენს აუცილებელი გზით სარგებლობის შესაძლებლობას. შესაბამისად, პალატას მიაჩნია, რომ უფლების წარმოშობის განსხვავებული საფუძვლები არ წარმოადგენს ამავე უფლების რეალიზაციაზე უარის თქმის საფუძველს. აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლება, თავისი არსით, წარმოადგენს „კანონის საფუძველზე წარმოშობილ სერვიტუტის“ უფლებას.

„სკ-ის 311-ე მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში შეიტანება უძრავ ნივთებზე საკუთრების და სხვა სანივთო უფლებები. აუცილებელი გზა წარმოადგენს სანივთო უფლებას. ...ამდენად, მითითებული ნორმის საფუძველზე კომპანია უფლებამოსილია მოახდინოს ამ უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში“ (სუსგ 21.04.2005 წ. *ნას-1416-1548-04*). პალატას მიაჩნია, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლში „აუცილებელი გზის უფლების“ მიუთითებლობა არ გულისხმობს, რომ აღნიშნული უფლება არ ექვემდებარება რეგისტრაციას. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტი განმარტავს რეგისტრაციის ცნებას, რომელიც მათ შორის გულისხმობს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის აღრიცხვას შესაბამის რეესტრში. ამავე კანონის მე-5 მუხლი ადგენს, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი. პალატას მიაჩნია, რომ იმ პირობებში, როდესაც მიწის ნაკვეთი დატვირთულია იმგვარი უფლებით, რომელიც გულისხმობს კანონის საფუძველზე აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლებას, იგი ექვემდებარება უფლებათა რეესტრში აღრიცხვას, რადგან მესამე პირთათვის საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობის პრეზუმფცია ეჭვქვეშ არ დადგეს და საფრთხე არ შეექმნას სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას. აქვე, პალატას მნიშვნელოვნად მიაჩნია მიუთითოს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებაზე, რომლის თანახმად, „სერვიტუტი თავისი იურიდიული ბუნებიდან გამომდინარე, მხოლოდ ორი გზით შეიძლება დადგინდეს, კერძოდ, კანონის ობიექტურ-ნორმატიული ნების საფუძველზე ან სანივთო გარიგების საფუძველზე. კანონისმიერი

სერვიტუტის გამოყენებას კონკრეტული ნორმატიული აქტი უზრუნველყოფს, ხოლო სანივთო გარიგებას - მხარეთა ნება, რომლის შინაარსი ძირითადად კანონის ნორმატიული ნებით განისაზღვრება“ (სუსგ 23.03.2012წ. *ნას-6-6-2012*). ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლით გათვალისწინებული აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს ამავე კოდექსის 311-ე მუხლის და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტი, რაც სწორედ კანონის საფუძველზე წარმოშობილი სერვიტუტს გულისხმობს.

8.3. სააპელაციო პალატა არ ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებას მასზედ, რომ მოსარჩელის უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის „ლ“ ქვეპუნქტი. ხსნებული ნორმის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები. ამავე მუხლის მე-4 პუნქტი ადგენს, რომ ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“-„კ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ უფლებებზე რეგისტრირებული მონაცემები უცვლელად გადადის ახალ მესაკუთრეზე, გარდა საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ამდენად, კანონი არ ითვალისწინებს „ლ“ ქვეპუნქტით რეგისტრირებული უფლების ახალ მესაკუთრეზე გადასვლას. აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლება კი იმგვარ სანივთო სამართლებრივ უფლებას მიეკუთვნება, რომელსაც ქონებასთან მჭიდრო სამართლებრივი კავშირის წყალობით, ახასიათებს მიდევნების თვისება. ქონების ფაქტობრივი გადაცემა არ იწვევს სანივთო უფლებათა შეწყვეტას, ნივთის მესაკუთრის შეცვლა გავლენას არ მოახდენს ნივთის უფლებრივ ტვირთზე, ის უცვლელი შინაარსით მიჰყვება მას.

8.4. სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ იმ პირობებში, როდესაც განსაზღვრულია საკანონმდებლო ნორმის მიზანი და დადგენილია, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტი გულისხმობს, როგორც სამოქალაქო კოდექსის 247-ე მუხლით გათვალისწინებულ სერვიტუტის, ასევე 180-ე მუხლით გათვალისწინებულ აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლების რეესტრში რეგისტრაციას, ადგილი აქვს ამგვარ რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ სადავო აქტების, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე ბათილად ცნობისა და მარეგისტრირებული ორგანოსთვის უფლების რეგისტრაციის შესახებ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების წინაპირობას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, თ----- ს-----ის შეგებებული სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს პირველი ინსტანციის გადაწყვეტილება იმ

ნაწილში, რომლითაც სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სადავო აქტი და ამ ნაწილში საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სასარჩელო მთხოვნა სრულად დაკმაყოფილდება.

9. პროცესის ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელი მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, ხოლო თ----- ს-----ის შეგებებული სააპელაციო საჩივარი და სარჩელი დაკმაყოფილდა, აპელანტი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 (ას ორმოცდაათი) ლარის ოდენობით უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად, ამასთან, თ----- ს-----ის მიერ შეგებებულ სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 (ას ორმოცდაათი) ლარის ანაზღაურება უნდა დაეკისროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს თ----- ს-----ის სასარგებლოდ.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-12, 32-ე, 34-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 389-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. თ----- ს-----ის შეგებებული სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
3. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 22 მაისის გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების

რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2017 წლის 14 ივნისის N8-----03 გადაწყვეტილება და მოპასუხეს დაევალა საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად მოსარჩელის მიმართ ახალი აქტის გამოსცეს და ამ ნაწილში მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც თ----- ს-----ის სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდეს და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 21 მარტის გადაწყვეტილების საფუძველზე ქალაქ თბილისში, მ-----ის ქუჩა N----ში მდებარე 56 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი N01.1-----.015) აუცილებელი (სამანქანე) გზის უფლების რეგისტრაციის თაობაზე ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა;

4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;

5. თ----- ს-----ის მიერ შეგებებულ სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 (ას ორმოცდაათი) ლარის ანაზღაურება დაეკისროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს თ----- ს-----ის სასარგებლოდ;

6. გადაწყვეტილება 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 -