

საქმე № 050310017002070155
საქმე N3/ბ-202-18.



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

12 ოქტომბერი, 2018 წელი

ქ.ქუთაისი

**ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
მოსამართლე მურთაზ მეშველიანი**

სხდომის მდივანი: **ეკატერინე სილაგაძე**

აპელანტები _ 1.სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო; **2.**შპს "ა----- ფ-----
"

მოწინააღმდეგე მხარე _ შპს „ბ----- ს-----“

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

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება _ ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს
2018 წლის 09 თებერვლის გადაწყვეტილება

2.გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

შპს „ბ----- ს-----მ“ სარჩელით მიმართა ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხეების: სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, გურიის რეგიონული ოფისის და შპს „ა----- ფ-----ს“ მიმართ, რომლითაც მოითხოვა **1.**ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 02 აგვისტოს N3----- გადაწყვეტილება; **2.**ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 18 აგვისტოს N8----- გადაწყვეტილება; **3.**დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გამოსცეს

ახალი აქტი.

მოსარჩელის მითითებით, შპს „ბ----- ს-----მ“ 1995 წლის 24 ივლისის N37/20-3 საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე, შეიძინა ო-----, ა.წ-----ს ქ.N7-ში მდებარე ბ----- ს-----ს მაღაზია. შპს „ბ----- ს-----ს“ და შპს სამედიცინო ფირმა „ა----- ქ-----“ შორის დადებული, 1----- ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, გაიყიდა შენობის ნაწილი. კერძოდ: სავაჭრო ფართი 101,60 კვ.მ; დამმხმარე ფართი 83,9 კვ.მ.; გარიგება არ ეხებოდა შენობის ეზოს, რომლის ფართი 116, 8 კვ.მ. შეადგენდა.

მოსარჩელემ უძრავ ნივთზე რეგისტრაციის მოთხოვნით, განცხადებით მიმართა მარეგისტრირებელ ორგანოს, რომლის 2016 წლის 10 ივნისის გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძველზე, რომ მოთხოვნილი იქნა შპს „ა----- გ-----ის“ თანხმობა. შეთანხმება ვერ მოხდა, რის გამოც სარჩელით მიმართა ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოს. ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა სარჩელი. რეესტრს დაევალა 1----- ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, შპს „ა----- ფ-----ს“ თანამესაკუთრედ აღრიცხვასთან დაკავშირებით ახალი აქტის გამოცემა. 2016 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის შემდეგ, მოსარჩელემ მიმართა რეესტრს, რომელმაც 2017 წლის 18 მაისის N8-----03 გადაწყვეტილებით შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება და მოითხოვა სარეგისტრაციო სრულ უძრავ ნივთზე საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ციფრული და ქაღალდის ვერსიის წარდგენა.

მოსარჩელემ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2017 წლის 18 მაისის N8-----03 გადაწყვეტილება გაასაჩივრა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. სააგენტოს 2017 წლის 02 აგვისტოს N3----- გადაწყვეტილებით, მოსარჩელის საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. ბათილად იქნა ცნობილი 2017 წლის 18 მაისის N8-----03 გადაწყვეტილება და რეგიონულ ოფისს დაევალა ახალი გადაწყვეტილების მიღება. გურიის რეგიონულმა ოფისმა 2017 წლის 18 აგვისტოს მიიღო N8----- გადაწყვეტილება, რომლითაც შპს „ა----- ფ-----ს“ საკუთრებაში გადაეცა 200 კვ.მ. მიწის ფართობი, ხოლო შპს „ბ----- ს-----ს“ 350 კვ.მ. ფართობი.

მოსარჩელის მითითებით, არცერთ შემთხვევაში მიწის ადგილმდებარეობა განსაზღვრული არ არის, ასევე გაურკვეველია თანასაკუთრებაში არსებული იმ ფართის ოდენობა, რომელზედაც დგას შენობა, რის გამოც ბუნდოვანი გახდა მხარეთა შორის არსებული სადავო ურთიერთობა.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 09 თებერვლის გადაწყვეტილებით სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; დაევალა იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს

შეიტანოს ცვლილება მიწის (უძრავი ქონების) (საკადასტრო კოდი:2-----; რეგისტრაციის თარიღი 2-----) რეგისტრირებულ მონაცემებში. კერძოდ: შპს „ა-----ფ-----ს“ საკუთრებაში აღრიცხული მიწის ნაკვეთი 200 კვ.მ. აღრიცხოს შპს „ა-----ფ-----ს“ და შპს „ბ-----ს-----ს“ თანასაკუთრებად; სახელმწიფო ბაჟის ნაწილი 50 (ორმოცდაათი) ლარი დაუბრუნდა მოსარჩელე შპს „ბ-----ს-----ს“.

ფაქტობრივი გარემოებები:

საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობით დადგენილია, რომ შპს "ბ-----ს-----ს" საკუთრებაში გადაეცა მაღაზია ბ-----ს-----, მიწის ფართობი 543 კვ.მ., სარგებლობის უფლებით. 1998 წლის 06 თებერვალს, შპს ფირმა „ბ-----ს-----ს“ და შპს ფირმა "ა-----ქ-----" შორის დაიდო ხელშეკრულება, რომლითაც შპს ფირმა "ბ-----ს-----მ" გაასხვისა მთელი შენობის 1/3 ნაწილი, შენობის მარჯვენა მხარის პირველი და მეორე სართულის სავაჭრო დარბაზის ფართი და დამხმარე სათავსოები, სულ 185.5 კვ.მ, რომლის სავაჭრო ფართია 101.6 კვ.მ., დამხმარე 83.9 კვ.მ., განლაგებული 200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. ხელშეკრულებაში მითითებულია, რომ აღნიშნული შენობის 1/3 ნაწილი გაიყიდა 13 260 ლარად.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილებით, ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა შპს „ბ-----ს-----ს“ სარჩელი. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება, რომლითაც შპს "ა-----გ-----ი" დარეგისტრირდა თანამესაკუთრედ, ქალაქ ო----- ა. წ-----ს ქუჩა N9-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი:2-----.0-----. დაევალა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონულ ოფისს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად მიეღო გადაწყვეტილება 0----- ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შპს „ა-----ფ-----ს“ უძრავი ქონების თანამესაკუთრედ აღრიცხვასთან დაკავშირებით.

მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდით N2----- მესაკუთრეები არიან **შპს „ა-----ფ-----“** - მიწის ნაკვეთი 200 კვ.მ; N1 შენობა-ნაგებობის პირველი-მეორე სართულის საერთო ფართი 185.5 კვ.მ-ის მესაკუთრე. **შპს „ბ-----ს-----“** მიწის ნაკვეთი 343 კვ.მ. N1 შენობა-ნაგებობის პირველი-მეორე სართულის საერთო ფართი 350 კვ.მ -ის მესაკუთრე.

სამართლებრივი დასაბუთება

რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის "ა" ქვეპუნქტით,

მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად, ან/და არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის "დ" ქვეპუნქტით, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის "თ" პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილებების შეტანის, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე მუხლის "ი" პუნქტის მიხედვით კი, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ პუნქტის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება საკუთრება.

სასამართლოს მითითებით, ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა შპს „ბ----- ს----- ს" სარჩელი. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება, რომლითაც შპს "ა-----გ-----ი" დარეგისტრირდა თანამესაკუთრედ ქალაქ ო----- ა. წ----- მდებარე უძრავ ქონებაზე, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი:2-----.0-----. დაევალა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული

სააგენტოს გურიის რეგიონულ ოფისს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად მიეღო გადაწყვეტილება 0----- ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შპს "ა-----ფ-----ს" უძრავი ქონების თანამესაკუთრედ აღრიცხვასთან დაკავშირებით.

რაიონული სასამართლოს დასკვნით, ოზურგეთის რაიონულმა სასამართლომ 2016 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილებით მიიჩნია, რომ უძრავი ქონება თანასაკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა არასწორად და დაავალა ადმინისტრაციულ ორგანოს ახალი წარმოება. ნასყიდობის ხელშეკრულებაში, რომლის გამოკვლევაც დაევალა ადმინისტრაციულ ორგანოს, ცალსახად არის მითითებული, რომ ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს შენობის ფართის ნაწილი, რომელიც განლაგებულია 200 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. მთლიანად შენობა არის განლაგებული 200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე და არა მხოლოდ შენობის 1/3 ნაწილი.

სასამართლოს მითითებით, აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება არის დადგენილი როგორც სასამართლოს 2016 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილებით, ასევე თავად ხელშეკრულებით და სხვა მასალებით. **სწორედ მიწის ნაკვეთი, რომელზეც არის განლაგებული შენობა, უნდა აღირიცხოს თანასაკუთრებად, ვინაიდან შენობის ნაწილი 185.5 კვ.მ. ეკუთვნის მოპასუხეს, დანარჩენი ნაწილი მოსარჩელეს.** დანარჩენ ნაწილში ადმინისტრაციულ ორგანოს სარეგისტრაციო ცვლილებები შეტანილი ჰქონდა სწორად და მათი ბათილად ცნობის საფუძველი არ არსებობდა.

3. სააპელაციო საჩივრების საფუძველები:

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 09 თებერვლის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტომ და შპს „ა----- ფ-----მ“.

აპელანტმა - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

აპელანტის მითითებით, ნასყიდობის ხელშეკრულებაში, რომლის გამოკვლევაც დაევალა ადმინისტრაციულ ორგანოს, ცალსახად არის მითითებული, რომ ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს შენობის ფართის ნაწილი, რომელიც განლაგებულია 200 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 28 დეკემბრის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგენილი იქნა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ შპს „ბ----- ს-----ს“ საკუთრებაში გადაცემული მაღაზიის მიწის ფართობი შეადგენდა 543 კვ.მ. ასევე, დადგენილია, რომ ა-----ს ქუჩა №9-ში მდებარე შენობის

განაშენიანების ფართი შეადგენს 350 კვ.მ.-ს. ამდენად, კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ მთლიანი შენობის განაშენიანების ფართი 350 კვ.მ-ია და არა 200 კვ.მ.

ამასთან, 1-----ს, შპს ფირმა „ბ----- ს-----სა“ და შპს ფირმა „ა----- ქ-----“ შორის დადებული ხელშეკრულების თანახმად, შპს „ბ----- ს-----მ“ გაასხვისა მთელი შენობის 1/3 ნაწილი, შენობის მარჯვენა მხარის პირველი და მეორე სართულის სავაჭრო დარბაზის ფართი და დამხმარე სათავსოები, სულ 185.5 კვ.მ., რომლის სავაჭრო ფართია 101.6 კვ.მ., დამხმარე - 83.9 კვ.მ., განლაგებული 200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე.

კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილებით ასევე დადგენილია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ 1998 წლის 12 თებერვალს №10 განცხადებით ოზურგეთის ტექალრიცხვის ბიუროს მიმართა შპს „ბ----- ს-----ს“ დირექტორმა ნ-----ემ, რომელმაც ადმინისტრაციულ ორგანოს აცნობა, რომ გაყიდეს ორსართულიანი შენობის მარჯვენა მხარის სავაჭრო დარბაზის ფართი და მასში არსებული დამხმარე სათავსოები, განლაგებული 200 კვ.მ. მიწის ფართობზე, სულ შენობის 1/3 და დარჩენილი შენობის ტექნიკური პასპორტის გაცემა ითხოვა.

აღნიშნულზე დაყრდნობით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ხელშეკრულებაში კონკრეტულად იყო მითითებული როგორც შენობა-ნაგებობის, ისე მიწის ნაკვეთის ფართი, რომელიც განკარგა მესაკუთრემ. კერძოდ: 0-----ნასყიდობის ხელშეკრულებით, შპს „ბ----- ს-----მ“ გაასხვისა მთელი შენობის 1/3 ნაწილი, შენობის მარჯვენა მხარის პირველი და მეორე სართულის სავაჭრო დარბაზის ფართი და დამხმარე სათავსოები, სულ 185.5 კვ.მ, რომლის სავაჭრო ფართია 101.6 კვ.მ., დამხმარე - 83.9 კვ.მ., განლაგებული 200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე.

აპელანტის მითითებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის შესაბამისად, კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყვეტილებები (განჩინებები, დადგენილებები), აგრეთვე თავისი უფლებამოსილების განსახორციელებლად სასამართლოს მიერ აღძრული მოთხოვნები და განკარგულებები სავალდებულოა საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე ყველა სახელმწიფო, საზოგადოებრივი თუ კერძო საწარმოსათვის, დაწესებულებისათვის, ორგანიზაციისათვის, თანამდებობის პირისა თუ მოქალაქისათვის და ისინი უნდა შესრულდეს.

ამდენად, შპს „ა----- ფ-----ს“ საკუთრებაში უნდა აღრიცხულიყო პირველ და მეორე სართულზე მდებარე 185.5 კვ.მ. ფართი და 200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. შესაბამისად, ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N3----- გადაწყვეტილება შეესაბამებოდა მოქმედ კანონმდებლობას და არ არსებობდა მისი გაუქმების

არანაირი საფუძველი.

აპელანტის მითითებით, შპს "ბ----- ს-----ს" სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენდა ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N3----- და რეგისტრაციის შესახებ N8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით კი სასამართლომ ისე დაავალა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გადაწყვეტილების მიღება, რომ არ გაუბათილებია N3----- გაადწყვეტილება.

აპელანტმა შპს „ა----- ფ-----მ“ მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

აპელანტის მითითებით, 0----- ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ცალსახად არის მითითებული, რომ ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს შენობის ფართის ნაწილი, რომელიც განლაგებულია 200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. ამდენად, მცდარია ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს მითითება იმ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ „მთლიანი შენობა განლაგებულია 200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე და არა მხოლოდ შენობის 1/3 ნაწილი“.

აპელანტის მითითებით, ნასყიდობის ხელშეკრულებით, ნასყიდობის ობიექტია შენობა-ნაგებობის 1/3, რომელიც მოიცავს 185,5 კვ.მ. და მისი განლაგების არეალი შემოიფარგლება 200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთით. რაც შეეხება მთლიან შენობა-ნაგებობას, ის განთავსებულია საერთო ფართობით 543 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე.

აპელანტის მითითებით, სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ შპს „ა----- ფ-----ს“ საკუთრებას წარმოადგენს მთლიანი შენობიდან ხელშეკრულებაში მითითებული 185,5 კვ.მ., ხოლო 543 კვ.მ. მიწის ნაკვეთიდან - 200 კვ.მ. ფართობი, რომლის მდებარეობა შესაბამისობაში მოდის საკუთრებაში არსებულ შენობა-ნაგებობასთან.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების დასაბუთება:

სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა სააპელაციო საჩივრებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობა და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილით, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად თუ იგი იურიდიულად საკმარისად არ არის დასაბუთებული. მითითებული კოდექსის 285-ე მუხლის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს, იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით კი, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

ფაქტობრივი დასაბუთება:

დადგენილია, რომ 1----- საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე, შპს „ბ----- ს-----ს“ სარგებლობის უფლებით გადაეცა ო-----, ა.წ-----ს ქ.N7-ში მდებარე 543 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (ს.ფ.17). მითითებული ობიექტის ტექნიკური პასპორტის თანახმად, შენობა ორსართულიანია. პირველი სართული - 234,35, ხოლო მეორე სართული - 344,45 კვ.მ.-ს შეადგენს, განაშენიანების ფართი - 350 კვ.მ. (ს.ფ. 18-21).

1998 წლის 06 თებერვლს შპს „ბ----- ს-----სა“ და შპს სამედიცინო ფირმა „ა----- ქ-----“ შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად გასხვისდა ქ.ო-----, ა.წ-----ს ქ.N9-ში მდებარე მთელი შენობის 1/3 ნაწილი, შენობის მარჯვენა მხარის პირველი და მეორე სართულის სავაჭრო დარბაზის ფართი და დამხმარე სათავსოები, სულ 185,5 კვ.მ. რომლის სავაჭრო ფართია 101,6 კვ.მ., დამხმარე - 83,9 კვ.მ., განლაგებული 200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. აღნიშნული ფართის საინვენტარიზაციო შეფასებაა 21 620 ლარი (ს.ფ.22-23).

საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად (მომზადების თარიღი 1-----) ო-----, ა.წ-----ს ქ.N9-ში მდებარე 543 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მაზე განთავსებული შენობით (ს/კ:2-----.0-----), დაზუსტებული მონაცემებით, დარეგისტრირდა თანასაკუთრების უფლებით. არასაცხოვრებელი ფართი, განლაგებული პირველ და მეორე სართულებზე, ფართით 185,50 კვ.მ. შპს „ა----- გეოფ-----ს“ საკუთრებაა. უფლების დამდგენი დოკუმენტია 1----- N2--- ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ.24).

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 28 დეკემბრის

გადაწყვეტილებით, შპს „ბ----- ს-----ს“ სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება, რომლითაც შპს „ა-----გ-----ი“ დარეგისტრირდა თანამესაკუთრედ, ქალაქ ო----- ა. წ----- მდებარე უძრავ ქონებაზე, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N 2-----.0-----; საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონულ ოფისს დაევალა, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად, მიიღოს გადაწყვეტილება 0----- ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შპს „ა-----ფ-----ს“ უძრავი ქონების თანამესაკუთრედ აღრიცხვასთან დაკავშირებით.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილებით, დადგენილი იქნა ფაქტობრივი გარემოება, რომ 1998 წლის 06 თებერვალს, შპს ფირმა „ბ----- ს-----ს“ და შპს ფირმა „ა----- ქ-----“ შორის დაიდო ხელშეკრულება, რომლითაც შპს ფირმა „ბ----- ს-----მ“ გაასხვისა მთელი შენობის 1/3 ნაწილი, შენობის მარჯვენა მხარის პირველი და მეორე სართულის სავაჭრო დარბაზის ფართი და დამხმარე სათავსოები, სულ 185.5 კვ.მ, რომლის სავაჭრო ფართია 101.6 კვ.მ., დამხმარე 83.9 კვ.მ., განლაგებული 200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. ხელშეკრულებაში მითითებულია, რომ აღნიშნული შენობის 1/3 ნაწილი გაიყიდა 13 260 ლარად.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილებით, სასამართლომ დაასკვნა, რომ ოზურგეთის სამსახურმა ისე დაარეგისტრირა შპს „ა-----გ-----ი“ ო-----, ა. წ-----ს ქუჩა N9-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულის 543 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრედ, რაც უძრავი ქონების ნახევარზე საკუთრების უფლებას წარმოშობს, რომ არ გამოუკვლევია ეთანხმებოდა თუ არა შპს „ბ----- ს-----“ შპს „ა-----გ-----ის“ თანამესაკუთრედ აღრიცხვას. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მხარეთა შორის 1998 წლის 06 თებერვალს დადებული ხელშეკრულება, უპირობოდ არ იძლეოდა შპს „ა----- გ-----ის“ უძრავი ქონების თანამესაკუთრედ აღრიცხვის შესაძლებლობას, რადგან აღნიშნული ხელშეკრულებაში კონკრეტულად არის მითითებული, როგორც შენობა-ნაგებობის, ასევე მიწის ნაკვეთის ფართი, რომელიც მესაკუთრემ განკარგა. აღნიშნული ფართის ოდენობა, შპს „ბ----- ს-----ს“ საკუთრებაში, ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებამდე, არსებული უძრავი ქონების ნახევარზე, მნიშვნელოვნად ნაკლებია (ს.ფ.30-39).

საჯარო რეესტრის ამონაწერით, უძრავ ნივთზე, მდებარე: ოზურგეთი, ა.წ-----ს ქ.N9, 543 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, რეგისტრირებულია შპს „ა----- ფირმასა“ და შპს „ბ----- ს-----ს“ თანასაკუთრების უფლება (ს/კ:2-----). უძრავი ნივთის აღწერის

თანახმად, **შპს „ა----- ფ-----ს“ ქონება** - მიწის ნაკვეთი 200 კვ.მ; N1 - შენობა-ნაგებობის პირველი სართულის საერთო ფართობი 185,5 კვ.მ; **შპს „ბ----- ს-----ს“ ქონება** - მიწის ნაკვეთი 343 კვ.მ; N1 - შენობა-ნაგებობის პირველი და მეორე სართულის საერთო ფართობი 350 კვ.მ. (ს.ფ.119).

შპს „ბ----- ს-----მ“ განცხადებით მიმართა მარეგისტრირებელ ორგანოს, რომლითაც მოითხოვა ო-----, ა.წ-----ს ქ.N9-ში მდებარე უძრავ ნივთზე თანასაკუთრების უფლების გაუქმება (ს/კ:2-----). მარეგისტრირებული ორგანოს 2017 წლის 18 მაისის N8-----03 გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა და განმცხადებელს დაევალა სრული უძრავი ნივთის (მიწის ნაკვეთის და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობის) საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ციფრული და ქაღალდის ელექტრონული კერსიის და თანამესაკუთრეთა შეთანხმების წარდგენა (ს.ფ.115).

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 02 აგვისტოს N3----- გადაწყვეტილებით, ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა შპს „ბ----- ს-----ს“ საჩივარი. ბათილად იქნა ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2017 წლის 18 მაისის N8-----03 გადაწყვეტილება და რეგიონულ ოფისს 3.2.9. პუნქტის საფუძველზე, დაევალა ახალი გადაწყვეტილების მიღება.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 02 აგვისტოს N3----- გადაწყვეტილების 3.2.9. პუნქტში მითითებულია, რომ ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი უძრავ ნივთზე (ს/კ:2-----.0-----) შპს „ა----- გ-----ის“ თანამესაკუთრედ რეგისტრაცია. გურიის რეგიონული ოფისის მიერ კი სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე, რეგისტრაცია არ გაუქმებულა. სააგენტომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ შპს „ბ----- ს-----ს“ საკუთრებაში გადაცემული ქონება შეადგენს 543 კვ.მ-ს; შენობის განაშენიანების ფართობი - 350 კვ.მ. სასამართლოს დასკვნით, 1998 წლის 06 თებერვალს, შპს ფირმა "ბ----- ს-----ს" და შპს ფირმა "ა----- ქ-----" შორის დაიდო ხელშეკრულება, რომლითაც შპს ფირმა "ბ----- ს-----მ" გაასხვისა მთელი შენობის 1/3-დი ნაწილი, შენობის მარჯვენა მხარის პირველი და მეორე სართულის სავაჭრო დარბაზის ფართობი და დამხმარე სათავსოები, სულ 185.5 კვ.მ, რომლის სავაჭრო ფართობი 101.6 კვ.მ., დამხმარე 83.9 კვ.მ., განლაგებული 200 კვ.მ-ზე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა საქმის გარემოებების ყოველმხრივი და სრული გამოკვლევის გარეშე აღრიცხა შპს "ა-----გ-----ი" უძრავი ქონების თანამესაკუთრედ და არ დადგინა, ხომ არ მოიცავდა შპს "ა-----გ-----ის" საკუთრების უფლება უძრავი ქონების იმ ნაწილს, რომელიც შპს "ბ----- ს-----ს" არ გაუსხვისებია, რითაც შეილახა მოსარჩელე მხარის კანონიერი ინტერესი. სასამართლოს დასკვნით, არ არსებობდა რეგისტრაციაზე თანამესაკუთრის თანხმობა. ამასთან, შპს „ა----- ფ-----ს“ საკუთრებაში უნდა დაურეგისტრირდეს პირველ და მეორე სართულზე

მდებარე 185,5 კვ.მ. ფართი და 200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დასკვნით, 2017 წლის 18 მაისის გადაწყვეტილება, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა სრული სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ციფრული და ქალაქის ვერსია და თანამესაკუთრეთა შეთანხმების წარდგენა, არ შეესაბამებოდა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილებით დადგენილ გარემოებებს (ს.ფ.40-44).

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 18 აგვისტოს N8----- გადაწყვეტილებით, ო-----, ა.წ-----ს ქ.N9-ში მდებარე უძრავ ნივთზე (ს/კ:2-----.0-----) რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ შპს „ბ----- ს-----ს“ 2017 წლის 11 მაისის განცხადება, დაკმაყოფილდა (ს.ფ.45-46).

შპს „ბ----- ს-----მ“ სარჩელით მიმართა ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხეების: სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, გურიის რეგიონული ოფისის და შპს „ა----- ფ-----ს“ მიმართ, რომლითაც მოითხოვა 1.ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 02 აგვისტოს N3----- გადაწყვეტილება; 2.ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 18 აგვისტოს N8----- გადაწყვეტილება; 3.დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გამოსცეს ახალი აქტი.

სამართლებრივი დასაბუთება:

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

"საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილებების შეტანის, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით,

ხოლო ამავე მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. იმავე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, უფლებამოსილების გადამეტებით გამოცემულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განხორციელებულ ქმედებას არა აქვს იურიდიული ძალა და ბათილად უნდა გამოცხადდეს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლის პირველი ნაწილით, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: ა) გამოითხოვოს დოკუმენტები; ბ) შეაგროვოს ცნობები; გ) მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს; დ) დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი; ე) დანიშნოს ექსპერტიზა; ვ) გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები; ზ) მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტით, რეგისტრაცია წარმოებს სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე, რომელიც უნდა ერთვოდეს საჯარო რეესტრში წარდგენილ განცხადებას. სარეგისტრაციო დოკუმენტი კი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა წესები.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ 1----- ნასყიდობის

ხელშეკრულებაში, ცალსახად არის მითითებული, რომ ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს შენობის ფართის ნაწილი, რომელიც განლაგებულია 200 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 28 დეკემბრის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგენილი იქნა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ შპს „ბ----- ს-----ს“ საკუთრებაში გადაცემული მაღაზიის მიწის ფართობი შეადგენდა 543 კვ.მ. ასევე, დადგენილია, რომ ა-----ს-----ს ქუჩა №9-ში მდებარე შენობის განაშენიანების ფართი შეადგენს 350 კვ.მ.-ს. ამდენად, კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ მთლიანი შენობის განაშენიანების ფართი 350 კვ.მ-ია და არა 200 კვ.მ. ამასთან, 1-----ს, შპს ფირმა „ბ----- ს-----სა“ და შპს ფირმა „ა----- ქ-----“ შორის დადებული ხელშეკრულების თანახმად, შპს „ბ----- ს-----მ“ გაასხვისა მთელი შენობის 1/3 ნაწილი, შენობის მარჯვენა მხარის პირველი და მეორე სართულის სავაჭრო დარბაზის ფართი და დამხმარე სათავსოები, სულ 185.5 კვ.მ., რომლის სავაჭრო ფართია 101.6 კვ.მ., დამხმარე - 83.9 კვ.მ., განლაგებული 200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე.

კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილებით ასევე დადგენილია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ 1998 წლის 12 თებერვალს №10 განცხადებით ოზურგეთის ტექალრიცხვის ბიუროს მიმართა შპს „ბ----- ს-----ს“ დირექტორმა ნ-----ემ, რომელმაც ადმინისტრაციულ ორგანოს აცნობა, რომ გაყიდეს ორსართულიანი შენობის მარჯვენა მხარის სავაჭრო დარბაზის ფართი და მასში არსებული დამხმარე სათავსოები, განლაგებული 200 კვ.მ. მიწის ფართობზე, სულ შენობის 1/3 და დარჩენილი შენობის ტექნიკური პასპორტის გაცემა ითხოვა.

პალატა მიუთითებს, რომ ხელშეკრულებაში კონკრეტულად არის მითითებული როგორც შენობა-ნაგებობის, ისე მიწის ნაკვეთის ფართი, რომელიც განკარგა მესაკუთრემ. კერძოდ: 0----- ნასყიდობის ხელშეკრულებით, შპს „ბ----- ს-----მ“ გაასხვისა მთელი შენობის 1/3 ნაწილი, შენობის მარჯვენა მხარის პირველი და მეორე სართულის სავაჭრო დარბაზის ფართი და დამხმარე სათავსოები, სულ 185.5 კვ.მ, რომლის სავაჭრო ფართია 101.6 კვ.მ., დამხმარე - 83.9 კვ.მ., განლაგებული 200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. შესაბამისად, შპს „ა----- ფ-----ს“ საკუთრებაში უნდა აღრიცხულიყო პირველ და მეორე სართულზე მდებარე 185.5 კვ.მ. ფართი და 200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონულმა ოფისმა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე, სრულიად კანონიერად დაარეგისტრირა ქ. ო-----, ა. წ-----ს ქ. №9-ში მდებარე უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 2----- თანამესაკუთრებად შპს "ა----- ფ-----" და შპს "ბ----- ს-----" შემდეგი წილობრივი მონაცემებით: შპს "ა----- ფ-----" -მიწის ნაკვეთი 200 კვ.მ. N1 შენობა-

ნაგებობის I-II სართულის საერთო ფართი 185,5 კვ.მ. შპს "ბ----- ს-----"-მიწის ნაკვეთი 343 კვ.მ. N1 შენობა-ნაგებობის I-II სართულის საერთო ფართი 350 კვ.მ. და იზიარებს აპელანტის პრეტენზიას, რომ არამართებულია სასამართლოს გადაწყვეტა, რომლითაც დაევალა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს შეიტანოს ცვლილება მიწის (უძრავი ქონების) (საკადასტრო კოდი:2-----; რეგისტრაციის თარიღი 2-----) რეგისტრირებულ მონაცემებში და შპს „ა----- ფ-----ს“ საკუთრებაში აღრიცხული მიწის ნაკვეთი 200 კვ.მ. აღრიცხოს შპს „ა----- ფ-----ს“ და შპს „ბ----- ს-----ს“ თანასაკუთრებად.

მართებულია ასევე აპელანტის მითითება, რომ ოზურგეთის რაიონულმა სასამართლომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით თვითნებურად შეცვალა და არასწორი შეფასება მისცა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 28 დეკემბრის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, როცა გადაწყვეტილებაში მიუთითა, რომ **მთლიანი შენობაა განლაგებული 200 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და არა მხოლოდ შენობის ერთი-მესამედი ნაწილი**, მაშინ, როცა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 28 დეკემბრის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებითა და საქმეში დაცული ტექნიკური პასპორტით, ცალსახადაა დადგენილი, რომ ა-----ს ქუჩა №9-ში მდებარე შენობის განაშენიანების ფართი შეადგენს 350 კვ.მ.-ს. და როცა, 2016 წლის გადაწყვეტილებით სასამართლო ზუსტად უთითებდა მარეგისტრირებელ ორგანოს როგორი მონაცემებით უნდა აღრიცხულიყო საჯარო რეესტრში სადავო უძრავი ქონება.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმის გარემოებათა ყოველმხრივ და სრულად გამოკვლევა, მათი შეფასება და კანონშესაბამისი გადაწყვეტილების მიღება. მოცემულ შემთხვევაში, კი მარეგისტრირებელმა ორგანომ სწორედ საქმის გარემოებათა ყოველმხრივ და სრულად გამოკვლევის შედეგად გამოსცა სადავო აქტი (1-----.) და არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ მოსარჩელე ასევე ითხოვდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 02 აგვისტოს N3----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას. პალატა აღნიშნულ გადაწყვეტილებას მართებულად მიიჩნევს და მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციული საჩივარი არის დაინტერესებული პირის მიერ უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოში კანონმდებლობით დადგენილი წესით წარდგენილი წერილობითი მოთხოვნა დარღვეული უფლების აღდგენის მიზნით, იმავე ან ქვემდგომი ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების, შცვლის ან ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ან ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ისეთი მოქმედების განხორციელების ან ისეთი მოქმედების განხორციელებისაგან თავის შეკავების შესახებ, რომელიც არ გულისხმობს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის

გამოცემას.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს აქვს ორი ძირითადი ფუნქცია: 1.ადმინისტრაციული საჩივარი, როგორც უფლების დაცვის საშუალება და 2.ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ თვითკონტროლის განხორციელების შესაძლებლობა.

ადმინისტრაციული საჩივარი, როგორც უფლების დაცვის საშუალება, მნიშვნელოვანია იმ თვალსაზრისით, რომ მას გააჩნია უპირატესობა. კერძოდ, ადმინისტრაციულ საჩივარზე ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში მომდებარე გადაწყვეტილების მიზანშეწონილობა და კანონიერება, მაშინ როდესაც სასამართლო იფარგლება აქტის მხოლოდ კანონიერების შემოწმებით. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს, როგორც უფლების დაცვის საშუალების გამოყენებას, მხარისათვის განსახკუთრებული ინტერესი გააჩნია.

მოცემულ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, როგორც საჩივრის განმხილველ ორგანოს, გასაჩივრებული აქტების კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის გადამოწმების ვალდებულება წარმოეშვა მაღალი ხარისხით. აღნიშნული კი გულისხმობს იმას, რომ საჯარო რეესტრის მიერ გამოკვლეული უნდა ყოფილიყო საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და აღნიშნულის საფუძველზე მიღებული უნდა ყოფილიყო გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დეტალურად იქნა შესწავლილი საქმის გარემოებები და მიღებული იქნა დასაბუთებული გადაწყვეტილება. შესაბამისად, მისი ბათილად ცნობის წინაპირობები არ არსებობს.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა; კერძოდ, აღნიშნული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის

შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ.

სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, მითითებულ ნორმებზე დაყრდნობით, არსებობს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და შპს „ა----- ფ-----ს“ სააპელაციო საჩივრების სრულად დაკმაყოფილების საფუძვლები, რის გამოც ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 09 თებერვლის გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს და მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება შპს „ბ----- ს-----ს“ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

5.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და შპს „ა----- ფ-----ს“ სააპელაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს, უნდა გაუქმდეს ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 09 თებერვლის გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით შპს „ბ----- ს-----ს“ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს;

6. სასამართლო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც;

დადგენილია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და შპს „ბ----- ს-----ს“ მიერ მოცემულ საქმეზე გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 150-150 ლარი.

ვინაიდან მათი მოთხოვნა დაკმაყოფილდა, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი და მე-3 ნაწილების შესაბამისად, შპს „ბ----- ს-----ს“ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 150 ლარის ანაზღაურება და შპს „ბ----- ს-----ს“ შპს „ა----- ფ-----ს“ სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 150 ლარის ანაზღაურება.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე, 389-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

- 1.სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და შპს „ა----- ფ-----ს“ სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს;
- 2.გაუქმდეს ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 09 თებერვლის გადაწყვეტილება და მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. შპს „ბ----- ს-----ს“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. შპს „ბ----- ს-----ს“ დაეკისროს სსიპ საჯარო რეესტრის მიერ მოცემულ საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 ლარი;
5. შპს „ბ----- ს-----ს“ დაეკისროს შპს „ა----- ფ-----ს“ მიერ მოცემულ საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 ლარი;
- 6.გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მისამართი: თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის მხარისათვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ჩაბარებიდან 21(ოცდაერთი) დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (მისამართი: ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქუჩა №32).

მოსამართლე:

მურთაზ მეშველიანი