



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

20 აპრილი 2018 წელი
თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

მოსამართლე - მარიამ ცისკაძე

სხდომის მდივანი - თამარ ბლიაძე

აპელანტი (მოსარჩელე) - ბმა „ნა-----“

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესამე პირები- სს „სა-----ი“, სს „თი-----ი“, სს „მი-----
ო“, სს ქა-----ი“, შპს „მი-----ი“, სს „ლი-----ი“, სს „კო-----ი“,
ნა-----ი, ზუ-----ი, თა-----ე, სს „ფი-----ო“, ლე-----
-----ე, აზ-----ი, ლი-----ე, მე-----ი, გი-----ე, ნი-----ი, ია-----
-----ა, ჯო-----ი, ნი-----ე, თე-----ი, თა-----ე, ნუ-----ი,
სს „ბა-----ა“, შპს „მი-----ი“, მა-----ი, შპს „მი-----
-----ი“, თა-----ი, შპს „მი-----ი“

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემის დავალება, ზედმეტად გადახდილი თანხის ანაზღაურება

სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 11 აპრილის გადაწყვეტილება

აპელანტების მოთხოვნა - თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 11 აპრილის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება

სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

1. ბმა „ნა-----ის“ თავჯდომარემ სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ და მოითხოვა შემდეგი: ბათილად იქნას ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 16 ოქტომბრის N8----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ; ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 20 ოქტომბრის N8----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ; ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 15 დეკემბრის N3----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ; ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 18 დეკემბრის N8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ; ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 18 დეკემბრის N8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ; ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 12 თებერვლის N2----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ; დაევალოს მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის 61 კვ.მ და 8339 კვ.მ ფართებად გამიჯვნის შესახებ; დაევალოს მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაჩქარებული სარეგისტრაციო წარმოებისთვის ზედმეტად გადახდილი მომსახურების საფასურის-150 ლარის ანაზღაურება.

2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 11 აპრილის გადაწყვეტილებით ბმს „ნა-----ის“ თავმჯდომარის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

3. პირველი ინსტანციის სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. ბმა „ნა-----ის“ წარმომადგენელმა 2015 წლის 16 ოქტომბერს №8----- და №8----- განცხადებებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ამხანაგობის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე - თბილისი, გლ-----. აღნიშნული რეგისტრაციების განხორციელების მიზნით, დაინტერესებულმა პირმა წარადგინა ამხანაგობის წევრთა ხმათა 100%-ით დამტკიცებული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ნა-----“-ის 2015 წლის 16 ოქტომბრის №2----- კრების ოქმი, რომლის

თანხმად, ამხანაგობის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი უნდა გამიჯნულიყო 61 კვ.მ. და 8339 კვ.მ. ფართის ნაკვეთებად. ამასთან, ამხანაგობამ №8----- განცხადებით მოითხოვა დაჩქარებული სარეგისტრაციო წარმოების განხორციელება, რისთვისაც გადაიხადა კანონმდებლობით დადგენილი საფასური 200 (ორასი) ლარის ოდენობით (ტ.1. ს.ფ. 74-76, 77, 86).

3.2. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 16 ოქტომბრის №8----- გადაწყვეტილებით, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების საგანზე რეგისტრირებული იყო ყადაღა, რაც გამორიცხავდა აღნიშნულ უძრავ ნივთზე წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ.

3.3. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 20 ოქტომბრის №8----- გადაწყვეტილების თანახმად, იმავე საფუძველით, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების საგანზე რეგისტრირებული იყო ყადაღა, ასევე მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ.

3.4. ბმა „ნა-----ის“ წარმომადგენელმა 2015 წლის 23 ოქტომბერს ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 16 ოქტომბრის №8----- და 2015 წლის 20 ოქტომბრის №8----- რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა, მიწის ნაკვეთის 61 კვ.მ. და 8339 კვ.მ. ფართებად გამიჯვნის დავალება, ასევე დაჩქარებული რეგისტრაციისთვის ზედმეტად გადახდილი თანხის – 150 ლარისა და იჯარით მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურება მოითხოვა.

3.5. 2015 წლის 18 ნოემბერს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ყადაღის დადებაზე ინიციატორ სუბიექტს – შპს „ახ-----ს“ ეთხოვა თანხმობის გამოხატვა ამხანაგობა „ნა-----ის“ სარეგისტრაციო განცხადებებით მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის 61 კვ.მ. და 8339 კვ.მ. ფართებად გამიჯვნასთან დაკავშირებით. შპს „ა-----ის“ დირექტორის განცხადებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ ორგანიზაცია გამოხატავდა თანხმობას ამხანაგობა „ნა-----ის“ სარეგისტრაციო განცხადებებით მოთხოვნილი უძრავი ნივთის გამიჯვნასთან დაკავშირებით. ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში შპს „ახ-----ის“ თანხმობა წარმოადგენდა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61-ე მუხლით გათვალისწინებულ ახლად აღმოჩენილ/ახლად გამოვლენილ გარემოებას, რაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადების საფუძველს ქმნიდა. ამდენად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 15 დეკემბრის №3----- გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა ამხანაგობა „ნა-----ის“ ადმინისტრაციული საჩივარი, ძალადაკარგულად

გამოცხადდა ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №8----- და №8----- გადაწყვეტილებები და ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს დაევალა სარეგისტრაციო განცხადებებთან დაკავშირებით ახალი გადაწყვეტილების მიღება.

3.6. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 18 დეკემბრის №8----- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით განმცხადებელს ეცნობა, რომ ვინაიდან ინდივიდუალური საკუთრების ნაწილი დატვირთული იყო იპოთეკით, ხოლო მიწის გამიჯვნის შედეგად მცირდებოდა შესაბამისი წილი მიწის ნაკვეთზე, ამდენად, წარმოსადგენი იყო იპოთეკარების თანხმობა მოთხოვნილ რეგისტრაციასთან დაკავშირებით. ასევე წარმოსადგენი იყო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წარმომადგენლობაზე განმცხადებლის უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტი; კრების ოქმი, რომლითაც განსაზღვრული იქნებოდა გამიჯვნის შედეგად მისაღებ მიწის ნაკვეთებზე თანამესაკუთრეთა უფლებები და მიწის ნაკვეთის გამიჯვნის კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

3.7. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 18 დეკემბრის №8----- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა №8----- - განცხადებაზე რეგისტრაციის დასრულებამდე.

3.8. ბმა „ნა-----ის“ წარმომადგენელმა 2016 წლის 15 იანვარს ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 18 დეკემბრის №8----- და №8----- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა და მიწის ნაკვეთის 61 კვ.მ. და 8339 კვ.მ. ფართობად გამიჯვნის დავალება მოითხოვა.

3.9. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 12 თებერვლის №2---- გადაწყვეტილებით ამხანაგობა „ნა-----ის“ ადმინისტრაციული საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 18 დეკემბრის №8----- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც განმცხადებელს დაევალა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წარმომადგენლობაზე მისი უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტის და კრების ოქმით გამიჯვნის შედეგად მისაღებ მიწის ნაკვეთებზე თანამესაკუთრეთა უფლებების განსაზღვრის დოკუმენტის წარდგენა. დანარჩენ ნაწილში სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ გაიზიარა სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილება და აღნიშნულის გათვალისწინებით დაავალა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ ხელახლა გადაწყვეტილების მიღება.

3.10. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 17 თებერვლის №8-----08 სარეგისტრაციო წარმოების

შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა ორი საფუძვლით და განმცხადებელს დამატებით მოეთხოვა შემდეგი დოკუმენტების წარდგენა: 1) ვინაიდან საჯარო რეესტრის მონაცემების თანახმად ინდივიდუალური საკუთრების ნაწილი დატვირთული იყო იპოთეკით, ხოლო მიწის გამიჯვნის შედეგად მცირდებოდა იპოთეკის საგანი, ამდენად წარმოსადგენი იყო იპოთეკარების თანხმობა მოთხოვნილ უფლებასთან დაკავშირებით; 2) ასევე წარმოსადგენი იყო მიწის ნაკვეთის გამიჯვნის კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

4.1. პირველი ინსტანციის სასამართლომ მოცემული დავის გადასაწყვეტად იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილით, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ პუნქტით და მითითებულ ნორმათა დეფინიციიდან გამომდინარე მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 16 ოქტომბრის №8----- გადაწყვეტილება, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 20 ოქტომბრის №8----- გადაწყვეტილება, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 15 დეკემბრის №3----- გადაწყვეტილება, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 18 დეკემბრის №8----- და №8----- გადაწყვეტილებები და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 12 თებერვლის №2----- გადაწყვეტილება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებია. აღნიშნულიდან გამომდინარე, პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მიიჩნია დავის განხილვისას უნდა შემოწმებულიყო მათი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან და სადავო სფეროში მოქმედ სხვა საკანონმდებლო თუ კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

4.2. პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 23-ე მუხლის პირველ ნაწილსა და 24-ე მუხლის პირველ ნაწილზე და აღნიშნა, რომ სასამართლომ ასევე უნდა იმსჯელოს გამომდინარეობდა თუ არა საქართველოს კანონმდებლობის დანაწესიდან მოსარჩელე ბმა „ნა-----ის“ თავმჯდომარის მოთხოვნა მოპასუხისთვის მიწის ნაკვეთის გამიჯვნის დავალებისა და ზედმეტად გადახდილი მომსახურების საფასურის – 150 ლარის ანაზღაურების თაობაზე.

4.3. სასამართლომ ასევე მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მეორე მუხლის „თ“, „კ“, „ლ“ ქვეპუნქტზე, მე-8 მუხლის პირველ და მეორე პუნქტებზე, მე-9 მუხლის პირველ პუნქტზე, 21-ე მუხლზე და აღნიშნა, რომ უძრავ ქონებაზე რეგისტრაცია წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემის და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე.

4.4. პირველი ინსტანციის სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ამხანაგობა „ნა-----ის“ თავმჯდომარემ მოითხოვა ამხანაგობის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის, კერძოდ, მიწის ნაკვეთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, რისთვისაც უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის სახით წარადგინა ამხანაგობის წევრთა ხმათა 100%-ით დამოწმებული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ნა-----“-ის კრების ოქმი მიწის ნაკვეთის 61 კვ.მ. და 8339 კვ.მ. ფართის ნაკვეთებად გამიჯვნის თაობაზე. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მოთხოვნილ რეგისტრაციებთან დაკავშირებით მიღებული იქნა სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმისა და შემდგომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებები, რაც პირველ შემთხვევაში განპირობებული იყო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვით, ხოლო შემდგომ იმ გარემოებით, რომ ამგვარი ნივთები დატვირთული იყო იპოთეკით. ამიტომ, მარეგისტრირებული ორგანო ვერ ახორციელებდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მიერ მოთხოვნილ რეგისტრაციას მიწის ნაკვეთის გამიჯვნის თაობაზე მხოლოდ ამხანაგობის წევრთა ხმათა 100%-ით დამტკიცებული კრების ოქმის საფუძველზე და დამატებით მოითხოვა იპოთეკარების თანხმობის წარდგენა მოთხოვნილ რეგისტრაციასთან დაკავშირებით. გარდა აღნიშნულისა, სარეგისტრაციო წარმოების განხორციელებისათვის ასევე წარსადგენი იყო მიწის ნაკვეთის გამიჯვნის კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში უნდა დადგენილიყო მარეგისტრირებელ ორგანოში ამხანაგობა „ნა-----ის“ მიერ წარდგენილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმი მიწის ნაკვეთის 61 კვ.მ. და 8339 კვ.მ. ფართის ნაკვეთებად გამიჯვნის თაობაზე წარმოადგენდა თუ არა სათანადო საფუძველს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული მიწის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელებისთვის.

4.5. სასამართლომ მიუთითა „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5-6 მუხლებზე და აღნიშნა, რომ ამხანაგობის წევრების ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთებზე რეგისტრირებულია იპოთეკის უფლება. იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ ინდივიდუალური საკუთრების იპოთეკით ან სხვაგვარად დატვირთვა შეუძლებელია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შესაბამისი წილის გარეშე, იპოთეკის საგანს მოცემულ შემთხვევაში ასევე წარმოადგენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების - მიწის ნაკვეთის ის ნაწილი, რომელიც ამხანაგობის თითოეულ წევრს გააჩნია მისი ინდივიდუალური საკუთრების პროპორციულად.

4.6. პირველი ინსტანციის სასამართლომ აღნიშნა, რომ მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია ცალკეულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო

წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. შესაბამისად, მოვალისა და კრედიტორის უფლებების თანაბარზომიერი დაცვის მიზნით, კრედიტორის ინტერესის გათვალისწინებით, რომლის ქონებრივი ინტერესებიც უზრუნველყოფილი საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იპოთეკის უფლებით, ხოლო მიწის ნაკვეთის დაყოფა გავლენას ახდენს იპოთეკის საგანზე, კერძოდ, გამოიწვევს იპოთეკის საგნის (მიწის წილის) შემცირებას, სარეგისტრაციო სამსახური უფლებამოსილი იყო განმცხადებლისთვის მოეთხოვა იპოთეკარების თანხმობა მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით.

4.7. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველ, მე-2 ნაწილებზე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილზე, 33-ე მუხლზე და მიიჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის გასაჩივრებული 2015 წლის 16 ოქტომბრის №8----- გადაწყვეტილება, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 20 ოქტომბრის №8----- გადაწყვეტილება, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 15 დეკემბრის №3----- გადაწყვეტილება, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 18 დეკემბრის №8----- და №8----- გადაწყვეტილებები და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 12 თებერვლის №2----- გადაწყვეტილება გამოცემულია კანონის სრული დაცვით, ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მათი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან. ამასთან, იმ პირობებში, როდესაც კანონიერად არის მიჩნეული სადავო გადაწყვეტილებები, სასამართლო თვლის, რომ ასევე უსაფუძვლოა მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხისთვის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების თაობაზე.

4.8. სასამართლომ მოსარჩელის მოთხოვნასთან-დაჩქარებული სარეგისტრაციო წარმოებისთვის ზედმეტად გადახდილი მომსახურების საფასურის – 150 ლარის სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის ანაზღაურების დავალების თაობაზე-დაკავშირებით მიუთითა „საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასურის განაკვეთების, საფასურის გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის №509 დადგენილებაზე; ამ დადგენილების პირველი მუხლით განისაზღვრა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასურის განაკვეთები, საფასურის გადახდევინების წესი და მომსახურების ვადები დანართის შესაბამისად. ხსენებული

დანართის მე-4 მუხლი ითვალისწინებს სააგენტოს მიერ დაჩქარებული მომსახურების განხორციელებას შესაბამისი საფასურით, კერძოდ, აღნიშნული მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, უძრავ ნივთზე უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ტყის ფონდის საზღვრის ცვლილებების, ასევე მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის რეგისტრაციას სააგენტო ახორციელებს განცხადების შეტანის დღეს, რისთვისაც მომსახურების საფასური შეადგენს 200 ლარს.

სასამართლომ საქმის მასალებით დადგენილად მიიჩნია, რომ 2015 წლის 16 ოქტომბერს ამხანაგობა „ნა-----ის“ წარმომადგენელმა №8----- განცხადებით მოთხოვნილი რეგისტრაციისთვის მოითხოვა დაჩქარებული მომსახურების განხორციელება, რისთვისაც გადაიხადა კანონმდებლობით დადგენილი საფასური 200 (ორასი) ლარის ოდენობით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებით კი განცხადების შეტანის დღესვე - 2015 წლის 16 ოქტომბერს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ.

5. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 11 აპრილის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ბმა „ნა-----ის“ თავმჯდომარემ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება; წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი ეფუძნება შემდეგ მოტივებს:

5.1. სააპელაციო საჩივრის ავტორი აღნიშნავს, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ ყურადღების გარეშე დარჩა ის ფაქტი, რომ ამხანაგობის საერთო საკუთრებაზე (განსახილველ შემთხვევაში-მიწა) რეგისტრირებული არ იყო არანაირი შემზღუდავი(ყადალა, აკრძალვა) და/ან სანივთო (იპოთეკა, სერვიტუტი და ა.შ.) ვალდებულებები. აღნიშნული ინფორმაციის მოსაპოვებლად აპელანტის განმარტებით ცალკე სარჩელი ჰქონდა აღძრული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წინააღმდეგ (საქმის N3-----) და საბოლოოდ მოიპოვა საქმისთვის მნიშვნელოვანი მტკიცებულება, რომელიც წარადგინა მოცემულ საქმეზე და 2016 წლის 26 დეკემბრის განჩინებით დაერთო საქმეს.

5.2. აპელანტის განმარტებით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან, სასამართლოს 2016 წლის 26 დეკემბრის განჩინებით გამოთხოვილ იქნა ამხანაგობის წევრების ინდივიდუალურ საკუთრებაზე წარმოშობილი იპოთეკების სასაფუძვლე დოკუმენტაცია. აღნიშნული გარემოება არ იყო სადავო და მოცულობითი დოკუმენტაცია სასამართლომ გამოიყენა მხოლოდ შემდეგი სიტყვები გადაწყვეტილებაში ასახვისთვის „ინდივიდუალური საკუთრების ნაწილი დატვირთულია იპოთეკის უფლებით“ და არ დაუდგენია ისეთი მნიშვნელოვანი გარემოება, რაც გულისხმობდა იპოთეკით დატვირთული ინდივიდუალური საკუთრებების ფართების ჯამის პროპორციის დადგენას საერთო საკუთრებაში არსებულ მიწასთან მიმართებაში.

5.3. აპელანტის მიერ მომზადებული იქნა ბმა „ნა-----ის“ საკუთრებაში არსებული

საერთო საკუთრების (მიწის საკადასტრო კოდი- 0-----) ამონაწერი, რომელიც შეიცავს ინფორმაციას ინდივიდუალური წევრების ფართებისა და ამ ფართებზე არსებული იპოთეკის უფლების შესახებ. მოცემულ ამონაწერში მითითებულია, რომ მიწის საერთო ფართი შეადგენს 8400 კვ.მ-ს. იპოთეკით დატვირთულია ინდივიდუალური საკუთრებები, რომელთა ჯამური ფართიც ელემენტარული არითმეტიკით შეადგენს 2499,85 კვ.მ-ს ხოლო ამონაწერში მითითებული ყველა ინდივიდუალური საკუთრების ფართის ჯამი შეადგენს 9048,23 კვ.მ-ს. ხოლო მათემატიკური ფორმულით წილობრივი მიწა გამოითვლება ფორმულით: $X=8400*2499.86/9048.23=2320.76$ კვ.მ.

5.4. აპელანტის განმარტებით, ამხანაგობის მიერ მოთხოვნილი იყო 61 კვ.მ. გამიჯვნა, რაც არ წარმოადგენდა იპოთეკის საგნების შემცირების წინაპირობას, რადგან თავისუფალი მიწის ფართი რჩებოდა $8400-2320.76=6079,24$ კვ.მ. აღნიშნული გაანგარიშება მოყვანილია პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობის საპირწონედ და წარმოადგენს იმ ელემენტარულ მდგენელს, რაც მიუთითებს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილების არამართლობიერებაზე.

5.5. სააპელაციო საჩივარი დაასაბუთებულია „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „ა“, „ე“, „ვ“ პუნქტებით და აპელანტი აღნიშნავს, რომ რამდენადაც ობიექტი უკვე განსაზღვრულია კანონისმიერად, მოცემულ ობიექტზე განხორციელებული ოპერაციებიც იმავე ობიექტზეა გაპიროვნებული და იგი ვერ გავრცელდება საერთო ქონებაზე.

5.6. დაჩქარების საფასურთან დაკავშირებით აპელანტი აღნიშნავს, თუ დადგინდა რეესტრის კანონს მიღმა მოქმედება, მათი ბრალეული მოქმედებით მისთვის შედეგი დადგება 3 წლის მერე ნაცვლად 2015 წლის 16 ოქტომბრისა.

6. სააპელაციო პალატის მიერ სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:
სააპელაციო პალატამ განიხილა საქმის მასალები, შეამოწმა სააპელაციო საჩივრის მოტივები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებანი, შეაფასა სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა და მიიჩნია, რომ ბმა „ნა-----ის“ თავმჯდომარის სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

6.2. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მეორე ნაწილით სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს იმავე კოდექსის 393-ე და 394-ე

მუხლების მოთხოვნებით.

7. სააპელაციო პალატა წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შესამოწმებლად ყურადღებას ამახვილებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებების შესახებ:

7.1. ამხანაგობა „ნა-----ის“ წარმომადგენელმა 2015 წლის 16 ოქტომბერს №8----- -- და №8----- განცხადებებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ამხანაგობის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე - თბილისი, გლ----- ალნიშნული რეგისტრაციების განხორციელების მიზნით, დაინტერესებულმა პირმა წარადგინა ამხანაგობის წევრთა ხმათა 100%-ით დამტკიცებული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ნა-----“-ის 2015 წლის 16 ოქტომბრის №2----- კრების ოქმი, რომლის თანახმად, ამხანაგობის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი უნდა გამიჯნულიყო 61 კვ.მ. და 8339 კვ.მ. ფართის ნაკვეთებად. ამასთან, ამხანაგობამ №8----- განცხადებით მოითხოვა დაჩქარებული სარეგისტრაციო წარმოების განხორციელება, რისთვისაც გადაიხადა კანონმდებლობით დადგენილი საფასური 200 (ორასი) ლარის ოდენობით (ტ.1. ს.ფ. 74-76, 77, 86).

7.2. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 16 ოქტომბრის №8----- გადაწყვეტილების თანახმად, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების საგანზე რეგისტრირებული იყო ყადაღა, რაც გამორიცხავდა ალნიშნულ უძრავ ნივთზე წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ (ტ.1. ს.ფ. 14).

7.3. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 20 ოქტომბრის №8----- გადაწყვეტილების თანახმად, იმავე საფუძველით, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების საგანზე რეგისტრირებული იყო ყადაღა, ასევე მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ.

7.4. ამხანაგობა „ნა-----“-ის წარმომადგენელმა 2015 წლის 23 ოქტომბერს ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 16 ოქტომბრის №8----- და 2015 წლის 20 ოქტომბრის №8----- რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა, მიწის ნაკვეთის 61 კვ.მ. და 8339 კვ.მ. ფართებად გამიჯვნის დავალება, ასევე დაჩქარებული რეგისტრაციისთვის ზედმეტად გადახდილი თანხის – 150 ლარისა და იჯარით მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურება მოითხოვა.

7.5. 2015 წლის 18 ნოემბერს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ყადაღის დადებაზე ინიციატორ სუბიექტს – შპს „ახ-----ს“ ეთხოვა თანხმობის გამოხატვა ამხანაგობა „ნა-----“-ის სარეგისტრაციო განცხადებებით მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის 61 კვ.მ. და 8339 კვ.მ.

ფართებად გამიჯვნასთან დაკავშირებით. შპს „ა-----ის“ დირექტორის განცხადებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ ორგანიზაცია გამოხატავდა თანხმობას ამხანაგობა „ნა-----“-ის სარეგისტრაციო განცხადებებით მოთხოვნილი უძრავი ნივთის გამიჯვნასთან დაკავშირებით. ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში შპს „აბ-----ის“ თანხმობა წარმოადგენდა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61-ე მუხლით გათვალისწინებულ ახლად აღმოჩენილ/ახლად გამოვლენილ გარემოებას, რაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადების საფუძველს ქმნიდა. ამდენად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 15 დეკემბრის №3----- გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა ამხანაგობა „ნა-----“-ის ადმინისტრაციული საჩივარი, ძალადაკარგულად გამოცხადდა ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №8----- და №8----- გადაწყვეტილებები და ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს დაევალა სარეგისტრაციო განცხადებებთან დაკავშირებით ახალი გადაწყვეტილების მიღება.

7.6. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 18 დეკემბრის №8----- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით განმცხადებელს ეცნობა, რომ ვინაიდან ინდივიდუალური საკუთრების ნაწილი დატვირთული იყო იპოთეკით, ხოლო მიწის გამიჯვნის შედეგად მცირდებოდა შესაბამისი წილი მიწის ნაკვეთზე, ამდენად, წარმოსადგენი იყო იპოთეკარების თანხმობა მოთხოვნილ რეგისტრაციასთან დაკავშირებით. ასევე წარმოსადგენი იყო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წარმომადგენლობაზე განმცხადებლის უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტი; კრების ოქმი, რომლითაც განსაზღვრული იქნებოდა გამიჯვნის შედეგად მისაღებ მიწის ნაკვეთებზე თანამესაკუთრეთა უფლებები და მიწის ნაკვეთის გამიჯვნის კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

7.7. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 18 დეკემბრის №8----- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა №8----- -- განცხადებაზე რეგისტრაციის დასრულებამდე.

7.8. ამხანაგობა „ნა-----ის“ წარმომადგენელმა 2016 წლის 15 იანვარს ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 18 დეკემბრის №8----- და №8----- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა და მიწის ნაკვეთის 61 კვ.მ. და 8339 კვ.მ. ფართებად გამიჯვნის დავალება მოითხოვა.

7.9. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 12 თებერვლის №2---- გადაწყვეტილებით ამხანაგობა „ნა-----ის“ ადმინისტრაციული საჩივარი

ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 18 დეკემბრის №8----- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც განმცხადებელს დაევალა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წარმომადგენლობაზე მისი უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტის და კრების ოქმით გამიჯვნის შედეგად მისაღებ მიწის ნაკვეთებზე თანამესაკუთრეთა უფლებების განსაზღვრის დოკუმენტის წარდგენა. დანარჩენ ნაწილში სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ გაიზიარა სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილება და აღნიშნულის გათვალისწინებით დაავალა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ ხელახლა გადაწყვეტილების მიღება.

7.10. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 17 თებერვლის №8-----08 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა ორი საფუძვლით და განმცხადებელს დამატებით მოეთხოვა შემდეგი დოკუმენტების წარდგენა: 1) ვინაიდან საჯარო რეესტრის მონაცემების თანახმად ინდივიდუალური საკუთრების ნაწილი დატვირთული იყო იპოთეკით, ხოლო მიწის გამიჯვნის შედეგად მცირდებოდა იპოთეკის საგანი, ამდენად წარმოსადგენი იყო იპოთეკარების თანხმობა მოთხოვნილ უფლებასთან დაკავშირებით; 2) ასევე წარმოსადგენი იყო მიწის ნაკვეთის გამიჯვნის კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

8. ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების ყოველმხრივი, სრული და ერთობლიობაში განხილვის შედეგად სააპელაციო პალატა თვლის, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ მოცემული დავის გადასაწყვეტად სწორად იხელმძღვანელა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით, რომლის თანახმად 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.

8.1. სააპელაციო პალატა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმების მიზნით ხელმძღვანელობს „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტით, რომლის თანახმად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების შემადგენელი მიწის ნაკვეთი, სახლის ნაწილი და ის შენობა-ნაგებობები, დანადგარები, საინჟინრო ქსელები, მოწყობილობები, რომლებიც არ არის ინდივიდუალური

საკუთრება, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას (საერთო საკუთრებას) წარმოადგენს. იმავე მუხლის მეორე პუნქტი კი ადგენს, საერთო ქონების მეწილეთა რაოდენობა განისაზღვრება ბინების რაოდენობის შესაბამისად.

სააპელაციო პალატა განსაკუთრებულ ყურადღებას მიაპყრობს იმავე მუხლის მესამე პუნქტის შემდეგ იმპერატიულ დანაწესზე: მესაკუთრის წილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში განისაზღვრება მის ინდივიდუალურ

საკუთრებაში არსებული ფართობის შეფარდებით მრავალბინიანი სახლის ბინათა საერთო ფართობთან. სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მოსარჩელემ ისე მოითხოვა N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის 61 კვ.მ და 8339 კვ.მ ფართებად გამიჯვნა, რომ არ მიუთითა გამიჯვნის შედეგად ამ ნორმის შესაბამისად ყოველ კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე (საერთო ქონებაში) ბმა „ნა-----ის“ მესაკუთრეთა წილის განსაზღვრის თაობაზე.

მოცემულ შემთხვევაში სააპელაციო პალატა ითვალისწინებს ასევე იმავე კანონის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის მოთხოვნას იმის შესახებ, ინდივიდუალური საკუთრება არ ექვემდებარება გასხვისებას ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში ცალკეულ მესაკუთრეთა წილის გარეშე.

წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შემოწმების მიზნით მნიშვნელოვანია ასევე იმავე მე-6 მუხლის მეორე პუნქტის მოთხოვნის გათვალისწინება, რომლითაც არ შეიძლება ინდივიდუალური საკუთრების იპოთეკით ან სხვაგვარად დატვირთვა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შესაბამისი წილის გარეშე.

8.2. სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, პირველი ინსტანციის სასამართლომ ასევე სწორად განმარტა, რომ უძრავი ნივთის დაყოფისას უძრავ ნივთზე ან მის ნაწილზე რეგისტრირებული უფლება ან ვალდებულება მათი სარეგისტრაციო მონაცემებით უცვლელად გადადის დაყოფის შედეგად შექმნილ შესაბამის უძრავ ნივთზე ან მის ნაწილზე, თუმცა მოცემულ შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის, როგორც იპოთეკის საგნის ცალკე უფლების ობიექტად არსებობა სახეზე არ არის, იპოთეკის საგანს მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს მხოლოდ ამხანაგობის წევრის ინდივიდუალურ საკუთრებაში უძრავ ნივთთან ერთად და მისი გამოყოფა მასზე აქცესორული უფლების გადასვლით არ არის შესაძლებელი. პირველი ინსტანციის სასამართლომ ასევე სწორად მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში სარეგისტრაციოდ დამატებით წარსადგენი იყო როგორც იპოთეკარების თანხმობა, ასევე მიწის ნაკვეთის გამიჯვნის კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რის გარეშეც ადმინისტრაციული ორგანო მხოლოდ ამხანაგობის კრების ოქმის საფუძველზე მოკლებული იყო როგორც ფაქტობრივ, ისე სამართლებრივ შესაძლებლობას დაეკმაყოფილებინა მოსარჩელის მოთხოვნა.

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

საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

8.4. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლო თვლის, რომ მოცემულ საქმეზე არ არსებობს სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, რის გამოც ბმა „ნა-----ის“ თავჯდომარის სააპელაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

თბილისის სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე მუხლით და

და ა დ გ ი ნ ა

1. არ დაკმაყოფილდეს ბმა „ნა-----ის“ თავჯდომარის სააპელაციო საჩივარი;
2. უცვლელი დარჩეს მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 11 აპრილის გადაწყვეტილება;
3. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით, დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარეთა თვის ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის განმავლობაში საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32), თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზირი №7ა).

მოსამართლე

მარიამ ცისკაძე