



საქმე №3ზ/719-18

საქმე №330310016001664003

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

1 აპრილი, 2019 წელი

თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე - გიორგი ტყავაძე
სხდომის მდივანი - ნათია ზანდუკელი

აპელანტი (მოსარჩელე) - ნ---- კ-----ე

წარმომადგენელი - ნ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტო

წარმომადგენელი - მ-----

მესამე პირი - ნ---- ზ-----ი

წარმომადგენელი - ზ-----ე

მესამე პირები - დ---- ზ-----ი, სს „ლ-----ი“

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი
აქტების ბათილად ცნობა

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

1.1 აპელანტის მოთხოვნა - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 30 ნოემბრის
გადაწყვეტილების გაუქმება და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღებით
სარჩელის დაკმაყოფილება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:
გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

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

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.1. 1969 წლის 24 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულებით ე-----მ რ----- ზ-----ს მიჰყიდა ქ. თბილისში, მ-----ში მდებარე 3-- კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ორი ოთახისგან შემდგარი ერთსართულიანი სახლი, საერთო ფართი -2--- კვ.მ. და დამხმარე სათავსოები.

2.2. თბილისის ორჯონიკიძის სახელობის რაიონის სახალხო სასამართლოს 1969 წლის 28 მაისის განჩინებით რ----- ზ-----სა და მ----- და ე----- ჟ-----ებს შორის დამტკიცებული მორიგების საფუძველზე, მ----- და ე----- ჟ-----ები ცნობილ იქნენ ქ. თბილისში, მ-----ში მდებარე სახლის ნახევრის მესაკუთრეებად. ამასთან, მიწის ნაკვეთის ნახევარი აღმოსავლეთის მხარეს დარჩათ მ----- და ე----- ჟ-----ებს, ხოლო მიწის ნაკვეთის ნახევარი დასავლეთის მხარეს - რ----- ზ-----ს.

2.3. თბილისის ორჯონიკიძის სახელობის რაიონის მშრომელთა დეპუტატების საბჭოს აღმასკომის 1970 წლის 29 აპრილის №--- გადაწყვეტილების თანახმად, აღმოსავლეთის მხარეს მდებარე ნაკვეთი დარჩა მ----- ჟ-----ებს, ხოლო დასავლეთის მხარეს მდებარე ნაკვეთი - რ--- ზ-----ს.

2.4. თბილისის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1976 წლის 2----- №--- განკარგულებით ქ. თბილისში, მ-----ში მცხოვრები ე----- ჟ-----ის მიერ უნებართვოდ მიშენებული ერთი ოთახი - 27,67 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართობითა და დამხმარე სათავსოებით ჩაირიცხა კომუნალურ ფონდში.

2.5. ორჯონიკიძის სახელობის რაიონის საბინაო სამმართველოს 1976 წლის 0----- №--- ბრძანების თანახმად, ქ. თბილისში, მ-----ში მცხოვრებ ე----- ჟ-----ის მიერ უნებართვოდ მიშენებული ერთი ოთახი 27,67 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართობითა და დამხმარე სათავსოებით გადაეცა საბინაო საექსპლუატაციო კანტორას.

2.6. 1985 წლის 05 სექტემბრის კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობის საფუძველზე, ქ. თბილისში, მ-----ში მ-----ა ჟ-----აზე აღრიცხული ფართის მემკვიდრედ ცნობილ იქნა ე----- ჟ-----ი.

2.7. 1992 წლის 7 ნოემბრის ნოტარიულად დამოწმებული ხელშეკრულებით ქ. თბილისის საბინაო საექსპლუატაციო უბნის წარმომადგენელმა ე---- ე----ს ასულ ჟ-----ას საკუთრებაში გადასცა ქ. თბილისში, მ-----ში მდებარე ოროთახიანი ბინა სასარგებლო ფართით 3-----, საცხოვრებელი ფართი - 27.67 კვ.მ.

2.8. 1992 წლის 27 ნოემბრის ნოტარიულად დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ე---- ჟ-----ას წარმომადგენელმა ნ---- კ-----ეს მიჰყიდა ქ. თბილისში, მ-----ში მდებარე 27,67 კვ.მ. სასარგებლო ფართის მქონე უძრავი ნივთი.

2.9. 2015 წლის 21 იანვარს ნოტარიუსის მიერ გაცემული სამკვიდრო მოწმობის თანახმად, ქ. თბილისში, მ-----ში ე---- ჟ-----აზე აღრიცხული ფართის მემკვიდრედ ცნობილ იქნა ე---- ე----ს ასული ჟ-----ა.

2.10. 2015 წლის 22 იანვრის ნოტარიულად დამოწმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებით დ---- ზ-----მა შეიძინა ქ. თბილისში, მ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე ე---- ჟ-----ას წილი.

2.11. რ----- ზ-----ის წილის მემკვიდრედ ცნობილ იქნა მისი მეუღლე - მ---- ზ-----ი, რომელმაც, თავის მხრივ, აღნიშნული ქონება აჩუქა ნ---- ზ-----ს, შესაბამისად, 2015 წლის 05 მარტს დ---- ზ-----ის, ნ---- ზ-----ისა და ნ---- კ-----ის სახელზე თანასაკუთრების უფლებით აღირიცხა უძრავი ქონება მდებარე: ქ. თბილისში, მ-----, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 415.00 კვ.მ., ნაკვეთის წინა ნ-----; შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი: 49.38 კვ.მ.; საცხოვრებელი ფართი: 41.17 კვ.მ. მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №0-----; მათ შორის წილები კი გადანაწილდა შემდეგი სახით: ნ---- კ-----ე -საცხოვრებელი ფართი 27.67 კვ.მ.; დ---- ზ-----ი - 1/2 ნაწილი; ნ---- ზ-----ი - 1/2 ნაწილი.

2.12. 2016 წლის 03 მაისს ნ---- ზ-----მა №8----- განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორება, კერძოდ, საჯარო რეესტრის ამონაწერში უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული შენობებისა და მათი ფართების ასახვა, იმის მითითება მთლიანი ფართის რომელ ნახევარში შედის ნ---- კ-----ის საკუთრებაში არსებული 27.67 კ.მ. ფართი და №0----- - საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის დაზუსტებულ ფართობში, შენობა-ნაგებობის საერთო ფართსა და საცხოვრებელ ფართში იმის მითითება, რომ აქედან 1/2 ნაწილი წარმოადგენს ნ---- ზ-----ის საკუთრებას.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 04 მაისის №8-----

---- გადაწყვეტილებით, ნ---- ზ-----ის განცხადება არ დაკმაყოფილდა და განმცხადებელს განემარტა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ დოკუმენტაციაში არსებული მონაცემები შეესაბამებოდა უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებს და ტექნიკური ხარვეზის არსებობა არ დგინდებოდა.

2.13. 2016 წლის 06 ივნისს ნ---- ზ-----მა №1----- ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 04 მაისის №8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობისა და საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორების მოთხოვნით.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 06 ივნისის №1----- გადაწყვეტილებით, ნ---- ზ-----ის 2016 წლის 06 ივნისის №1----- ადმინისტრაციული საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ 2016 წლის 04 მაისის №8----- გადაწყვეტილება და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს დაევალა №8----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოების განახლება და აღნიშნულ გადაწყვეტილებაში მითითებული გარემოებების მიხედვით ტექნიკური ხარვეზის შესწორების შესახებ გადაწყვეტილების მიღება.

2.14. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 08 ივნისს მიღებულ იქნა №8-----05 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ, რომლითაც ნ---- ზ-----ის განცხადება საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორების შესახებ დაკმაყოფილდა და ქ. თბილისში, მ-----ში მდებარე უძრავი ქონება დ---- ზ-----ის, ნ---- ზ-----ისა და ნ---- კ-----ის სახელზე თანასაკუთრების უფლებით აღირიცხა შემდეგი სახით: ნ---- კ-----ე: 1/2 ნაწილიდან საცხოვრებელი ფართი 27.67 კვ.მ.; დ---- ზ-----ი: 1/2 ნაწილი (გარდა 27.67 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართისა), ნ---- ზ-----ი 1/2 ნაწილი.

2.15. 2016 წლის 26 ივნისს ნ---- ზ-----მა №8----- განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, მ-----. აღნიშნულ განცხადებას სხვა დოკუმენტებთან ერთად ასევე ერთვოდა დ---- ზ-----ის 2016 წლის 25 ივნისის ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა იმის შესახებ, რომ ეს უკანასკნელი სადავოს არ ხდიდა და თანახმა იყო, რომ 415 კვ.მ მიწის ნაკვეთის

დაზუსტებული ფართიდან ნ---- ზ-----ს გამოყოფოდა კუთვნილი 1/2 ნაწილი, რაც შეადგენდა 184 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობებით (421.91 კვ.მ.) და დარეგისტრირებულიყო ცალკე საკუთრების ობიექტად.

2.16. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 05 აგვისტოს მიღებულ იქნა №8----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ, რომლითაც ნ---- ზ-----ის განცხადება უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე დაკმაყოფილდა.

ნ---- ზ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით აღირიცხა უძრავი ქონება მდებარე: ქ. თბილისი, მ-----, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 184.00 კვ.მ., ნაკვეთის წინა ნომერი: №0-----; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №1, №2; შენობა ნაგებობ(ებ)ის საერთო ფართი: 421.19 კვ.მ.; მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №0-----.

ნ---- კ-----ის და დ---- ზ-----ის სახელზე თანასაკუთრების უფლებით აღირიცხა უძრავი ქონება მდებარე: ქ. თბილისი, მ-----, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 231.00 კვ.მ., ნაკვეთის წინა ნომერი: №0-----; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №1, №2; მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №0-----, საიდანაც ნ---- კ-----ის საკუთრებას წარმოადგენს შენობა №2-ში საცხოვრებელი ფართი 27.67 კვ.მ., ხოლო დ---- ზ-----ის საკუთრებას - გარდა 27.67 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართისა (შენობა №2-ში).

2.17. დამოუკიდებელი ექსპერტის ი/მ დ---- რ-----ის მიერ მომზადებული 2015 წლის 11 მაისის №----- დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, მ-----ში არსებული ქონების ნ---- ზ-----ის კუთვნილი 1/2 ნაწილის შესაბამისი 184.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი განთავსებულია მთლიანი მიწის ნაკვეთის დასავლეთის მხარეს, ხოლო სხვა თანამესაკუთრების (დ---- ზ-----ის და ნ---- კ-----ის) მიწის ნაკვეთი აღმოსავლეთ მხარეს, შესაბამისად, ამ ქონებებს არანაირი კავშირი არ აქვს ფაქტობრივად, ე.ი. ნ---- ზ-----ის კუთვნილი ქონება ფაქტობრივად გამიჯნულია სხვა მესაკუთრეთა ქონებისგან, რის გამოც მიზანშეწონილი და ლოგიკურია ნ---- ზ-----ის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული ქონება გამოიყოს სხვა მესაკუთრეთა ქონებიდან, მოხდეს თანასაკუთრების გაუქმება, დაფიქსირდეს ცალკე არსებული ქონების სახით და აღირიცხოს ნ---- ზ-----ის საკუთრებად.

2.18. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2015 წლის 29 დეკემბრის №----- ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, მ-----ში მდებარე უძრავი ქონებიდან ნ---- ზ-----ის

ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული ფართის გამიჯვნა შესაძლებელია ტექნიკურ მოთხოვნათა დაცვით. ამასთან, ქონების აღმოსავლეთ მხარეს არსებული განაშენიანებისაგან თავისუფალი 93 კვ.მ. მიწის ნაკვეთიდან ნ--- კ-----ის 0,27 წილს შესაბამისი ფართის 25,11 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის გამოყოფა შესაძლებელია გარკვეული პირობების დაცვით.

2.19. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 20 იანვრის №----- ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად კი, ქ. თბილისში, მ-----ში მდებარე უძრავი ქონებიდან, 415 კვ.მ. მიწის ნაკვეთიდან, ნ--- ზ-----ის ფაქტობრივ მფლობელობაშია 184 კვ.მ. ფართი, ნ--- კ-----ეს ფაქტობრივ მფლობელობაში აქვს 231 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ხოლო ნ--- ზ-----ს შენობა-ნაგებობიდან ფაქტობრივ მფლობელობაში აქვს 323,66 კვ.მ. ფართი, ნ--- კ-----ეს კი - 127,08 კვ.მ ფართი, რაც შეეხება დ--- ზ-----ს, მას ფაქტობრივ მფლობელობაში არ გააჩნია არანაირი ფართი არც მიწის ნაკვეთიდან და არც შენობა-ნაგებობებიდან. ამავე დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, მ-----ში მდებარე უძრავი ქონებიდან, შენობა-ნაგებობიდან და მიწის ნაკვეთიდან, დანიშნულებრივი ღირებულების შემცირების გარეშე იზოლირებულად ნ--- ზ-----ს შესაძლებელია გამოეყოს მის მიერ ფაქტობრივად დაკავებული 184 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი განაშენიანების ფართის გათვალისწინებით და შენობა-ნაგებობებიდან 323,66 კვ.მ., გარკვეული პირობების დაცვით.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით სასამართლომ განმარტა შემდეგი:

2.20. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 06 ივლისის №1-----, 2016 წლის 08 ივლისის №8-----05 და 2016 წლის 05 აგვისტოს №8----- გადაწყვეტილებები, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებია. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მათი შესაბამისობა კანონმდებლობასთან.

2.21. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს 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.

მითითებული კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის 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 ცვლილებისა 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 ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე მუხლის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით.

ზემოაღნიშნული ნორმების განმარტებიდან გამომდინარე, რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობა წამოადგენს სარეგისტრაციო წარმოებას, რაც ხორციელდება მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებით.

2.22. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „ლ“ პუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია განმარტებულია, როგორც რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

სასამართლომ ასევე მიუთითა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში (21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლები) კონკრეტულად არის გაწერილი ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც სარეგისტრაციო ორგანო უფლებამოსილია უარი უთხრას პირს

რეგისტრაციაზე, შეაჩეროს და/ან შეწყვიტოს სარეგისტრაციო წარმოება.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლის თანახმად კი, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

2.23. მოსარჩელის ერთ-ერთ მოთხოვნას წარმოადგენს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 06 ივლისის №1----- გადაწყვეტილებისა და აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე რეგისტრაციის შესახებ 2016 წლის 08 ივლისს მიღებული №8-----05 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რომლითაც დაკმაყოფილდა ნ---- ზ-----ის განცხადება საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორების შესახებ. აღნიშნულ გადაწყვეტილებებს მხარე არაკანონიერად მიიჩნევს და თვლის, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ არასწორად იქნა განსაზღვრული წილობრივი მონაცემები და საჯარო რეესტრის ჩანაწერი უნდა გასწორებულიყო შემდეგნაირად: ნ---- ზ-----ი 30,3% (24,69 კვ.მ.-ის შესაბამისი), დ----- ზ-----ი 30,3% (24,69 კვ.მ.-ის შესაბამისი) და ნ---- კ-----ე 39,4% (3-----.-ის შესაბამისი).

სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის პოზიცია აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით, ვინაიდან თბილისის ორჯონიკიძის სახელობის რაიონის სახალხო სასამართლოს 1969 წლის 28 მაისის განჩინების თანახმად, რ----- ზ-----სა და მ----- და ე----- ჟ-----ებს შორის დამტკიცებული მორიგების საფუძველზე, მ----- და ე----- ჟ-----ები ცნობილ იქნენ ქ. თბილისში, მ-----ში მდებარე სახლის ნახევრის მესაკუთრეებად. ამასთან, მიწის ნაკვეთის ნახევარი აღმოსავლეთ მხარეზე დარჩათ მ----- და ე----- ჟ-----ებს, ხოლო მიწის ნაკვეთის ნახევარი დასავლეთის მხარეზე რ----- ზ-----ს.

დადგენილია, რომ თბილისის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1976 წლის 2----- №---- განკარგულების თანახმად, ქ. თბილისში, მ-----ში მცხოვრებ ე----- ჟ-----ის მიერ უნებართვოდ მიშენებული ერთი ოთახი 27.67 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართობითა და დამხმარე სათავსოებით ჩაირიცხა კომუნალურ ფონდში, რომელიც მოგვიანებით საკუთრებაში გადაეცა ე----- ჟ-----ას (ე----- ჟ-----ის მემკვიდრე), ხოლო ამ უკანასკნელმა მიჰყიდა ნ---- კ-----ეს (სადავო არ არის რომ აღნიშნული ფართი ჟ-----ებმა ააშენეს გაყოფის შემდეგ . იხ. 06.11.2017წ. სხდომის ოქმი 11:38:36).

ამასთან, 2015 წლის 21 იანვარს ნოტარიუსის მიერ გაცემული სამკვიდრო მოწმობის თანახმად, ქ. თბილისში, მ-----ში ე----- ჟ-----აზე აღრიცხული ფართის მემკვიდრედ ცნობილ იქნა ე----- ე-----ს ასული ჟ-----ა, ხოლო 2015 წლის 22 იანვრის ნოტარიულად დამოწმებული უძრავი ქონების

ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად დ---- ზ-----მა შეიძინა აღნიშნულ უძრავ ნივთზე ე---- ჟ-----ას წილი (1/2 ნაწილი).

დადგენილია ასევე, რომ რ----- ჟ-----ის წილის მემკვიდრედ ცნობილ იქნა მისი მეუღლე - მ---- ზ-----ი, რომელმაც თავის მხრივ, აღნიშნული ქონება აჩუქა ნ---- ზ-----ს, შესაბამისად, 2015 წლის 05 მარტს დ---- ზ-----ის, ნ---- ზ-----ისა და ნ---- კ-----ის სახელზე თანასაკუთრების უფლებით აღირიცხა უძრავი ქონება მდებარე: ქ. თბილისი, მ-----, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 415.00 კვ.მ., ნაკვეთის წინა ნ-----; შენობა ნაგებობების საერთო ფართი: 49.38 კვ.მ.; საცხოვრებელი ფართი: 41.17 კვ.მ. მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №0-----; მათ შორის წილები კი გადანაწილდა შემდეგი სახით: ნ---- კ-----ე: საცხოვრებელი ფართი 27,67 კვ.მ.; დ---- ზ-----ი: 1/2 ნაწილი; ნ---- ზ-----ი 1/2 ნაწილი.

ცალსახაა, რომ არსებული მდგომარეობით, ქ. თბილისში, მ-----ში, №0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე დ---- ზ-----ის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა მთელი უძრავი ნივთის 1/2 ნაწილზე, ნ---- ზ-----ის საკუთრების უფლება დანარჩენ 1/2 ნაწილზე, ხოლო ნ---- კ-----ის საკუთრების უფლება 27,67 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართზე, რაც საბოლოო ჯამში შეადგენს ერთ მთელსა და 27.67 კვ.მ.-ს.

საქმის მასალებით ასევე დასტურდება, რასაც სადავოდ არ ხდის არც მოსარჩელე მხარე, რომ ნ---- კ-----ის საკუთრება, რომელიც წარმოადგენს ე---- ჟ-----ის მიერ უნებართვოდ მიშენებულ ფართს, მდებარეობს ჟ-----ების, ანუ აღმოსავლეთ მხარეს, რომლის ნაწილიც დღეის მდგომარეობით ეკუთვნის ასევე დ---- ზ-----ს, ხოლო ნ---- ზ-----ის საკუთრება მდებარეობს - დასავლეთ მხარეს.

ზემოაღნიშნულ ფაქტობრივ გარემოებებზე დაყრდნობით ცხადია, რომ ნ---- კ-----ის საკუთრებაში არსებული 27,67 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის დარეგისტრირება უნდა მომხდარიყო დ---- ზ-----ის საკუთრებაში არსებული 1/2 ნაწილიდან, ხოლო დ---- ზ-----ს დარჩებოდა 1/2 ნაწილი ზემოაღნიშნული 27,67 კვ.მ.-ის გარდა. შესაბამისად, მოსარჩელე მხარის აპელირება იმ გარემოებაზე, რომ მისი კუთვნილი ფართის 27.67 კვ.მ.-ის დაფიქსირება უნდა მომხდარიყო არა დ---- ზ-----ის საკუთრებაში არსებული 1/2 ნაწილში, არამედ წილობრივი მონაცემები უნდა დათვლილიყო პროცენტულად, ვერ იქნება გაზიარებული. საყურადღებოა ის გარემოებაც, რომ მოსარჩელის მიერ მითითებული წესით თანასაკუთრების გაყოფის შემთხვევაში ნ---- კ-----ე საკუთრებაში მიიღებდა იმაზე მეტ უძრავ ქონებას, ვიდრე ე---- ჟ-----ას გადაეცა 1992 წლის 7 ნოემბრის ხელშეკრულების, ხოლო შემდეგ ნ---- კ-----ეს 1992 წლის 27 ნოემბრის ხელშეკრულების საფუძველზე, რაც ასევე მეტი იქნებოდა დ---- და ნ---- ზ-----ების კუთვნილ ფართზე (მიწის ნაკვეთის ჩათვლით).

2.24. ამდენად, სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის პრეტენზია საჯარო რეესტრის ჩანაწერში ტექნიკური ხარვეზის შესწორებასთან დაკავშირებით და განმარტა, რომ ვინაიდან ადმინისტრაციული წარმოების დროს, დ----- ზ----- -ის და ნ---- კ-----ის წარმომადგენლის ლ-----ის მიერ დადასტურებული იქნა ის ფაქტი, რომ ნ---- კ-----ეზე ქ. თბილისში, მ----- -ში რეგისტრირებული ფართი მდებარეობდა №0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის იმ 1/2 ნაწილში, რომლის მესაკუთრესაც დ-----ი წარმოადგენდა, ასევე იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ ნ---- ზ-----ის მიერ ადმინისტრაციული წარმოების დროს წარდგენილი დოკუმენტები იძლეოდა საშუალებას მარეგისტრირებელ ორგანოს დაედგინა ნ---- კ-----ის საკუთრებაში არსებული უნებართვოდ აშენებული ფართის მდებარეობა, სააგენტო უფლებამოსილი იყო მიეღო შესაბამისი გადაწყვეტილება (იხ. 2017 წლის 06 ნოემბრის სხდომის ოქმი 11:55:22 -11:59:35; 12:57:43.).

სასამართლომ ასევე ყურადღება გაამახვილა მტკიცებულების სახით წარმოდგენილ ექსპერტიზის დასკვნებზე, კერძოდ, დამოუკიდებელი ექსპერტის დ----- რ-----ის 2015 წლის 11 მაისის №----- დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, მ-----ში არსებული ქონების ნ---- ზ-----ის კუთვნილი 1/2 ნაწილის შესაბამისი 184.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი განთავსებულია მთლიანი მიწის ნაკვეთის დასავლეთის მხარეს, ხოლო სხვა თანამესაკუთრეების (დ----- ზ-----ის და ნ---- კ-----ის) მიწის ნაკვეთი აღმოსავლეთ მხარეს, შესაბამისად, ამ ქონებებს არანაირი კავშირი არ აქვს ფაქტობრივად, ე.ი. ნ---- ზ-----ის კუთვნილი ქონება ფაქტობრივად გამიჯნულია სხვა მესაკუთრეთა ქონებისგან, რის გამოც მიზანშეწონილი და ლოგიკურია ნ---- ზ-----ის ფაქტიურ მფლობელობაში არსებული ქონება გამოიყოს სხვა მესაკუთრეთა ქონებიდან, მოხდეს თანასაკუთრების გაუქმება, დაფიქსირდეს ცალკე არსებული ქონების სახით და აღირიცხოს ნ--- - ზ-----ის საკუთრებად.

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2015 წლის 29 დეკემბრის №----- ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, მ-----ში მდებარე უძრავი ქონებიდან ნ---- ზ-----ის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული ფართის გამიჯვნა შესაძლებელია ტექნიკურ მოთხოვნათა დაცვით. ამასთან, ქონების აღმოსავლეთ მხარეს არსებული განაშენიანებისაგან თავისუფალი 93 კვ.მ. მიწის ნაკვეთიდან ნ---- კ-----ის 0,27 წილს შესაბამისი ფართის 25,11 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის გამოყოფა შესაძლებელია გარკვეული პირობების დაცვით.

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 20 იანვრის №----- ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად კი, ქ. თბილისში, მ-----ში მდებარე უძრავი ქონებიდან, 415 კვ.მ. მიწის ნაკვეთიდან, ნ---- ზ-----ის ფაქტობრივ მფლობელობაშია 184 კვ.მ. ფართი, ნ---- კ-----ეს ფაქტობრივ მფლობელობაში აქვს 231 კვ.მ. მიწის

ნაკვეთი, ხოლო ნ---- ზ-----ს შენობა-ნაგებობიდან ფაქტობრივ მფლობელობაში აქვს 323,66 კვ.მ. ფართი, ნ---- კ-----ეს კი - 127,08 კვ.მ ფართი, რაც შეეხება დ----- ზ-----ს, მას ფაქტობრივ მფლობელობაში არ გააჩნია არანაირი ფართი არც მიწის ნაკვეთიდან და არც შენობა-ნაგებობებიდან. ამავე დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, მ-----ში მდებარე უძრავი ქონებიდან, შენობა-ნაგებობიდან და მიწის ნაკვეთიდან, დანიშნულებრივი ღირებულების შემცირების გარეშე იზოლირებულად ნ---- ზ-----ს შესაძლებელია გამოეყოს მის მიერ ფაქტობრივად დაკავებული 184 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი განაშენიანების ფართის გათვალისწინებით და შენობა-ნაგებობებიდან 323,66 კვ.მ., გარკვეული პირობების დაცვით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 28-ე მუხლი აწესრიგებს რეგისტრირებულ მონაცემებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორების შეტანას და განსაზღვრავს, რომ მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია აღმოჩენისთანავე შეასწოროს თავის მიერ დაშვებული ტექნიკური ხარვეზი, რომელიც გამოწვეულია დოკუმენტაციიდან მონაცემების უზუსტო გადატანით და ტექნიკური ან გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომით. ტექნიკურ ხარვეზად ჩაითვლება ასევე ორთოგრაფიული, არითმეტიკული ან სხვა სახის ტექნიკური უზუსტობა.

მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის შემდეგ, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ცალსახად დასტურდებოდა ტექნიკური ხარვეზის არსებობა წარდგენილ მონაცემებსა და რეგისტრირებულ მონაცემებს შორის, შესაბამისად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 06 ივლისის №1---- გადაწყვეტილება კანონიერია, რაც შეეხება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 08 ივლისს მიღებულ №8-----05 გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის შესახებ, რომლითაც ნ---- ზ-----ის განცხადება საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორების შესახებ დაკმაყოფილდა, აღნიშნული გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა სწორედ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 06 ივლისის №1---- გადაწყვეტილების საფუძველზე და არ არსებობს მითითებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი.

2.26. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად კი, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ან სხვა სახის ქმედება, რომელიც იწვევს ადამიანის საქართველოს კონსტიტუციით მინიჭებული უფლებების ან თავისუფლებების შეზღუდვას, დაიშვება მხოლოდ საქართველოს კონსტიტუციის მეორე თავის შესაბამისად, კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით მინიჭებული უფლებამოსილების საფუძველზე.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა. სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული.

ზემოაღნიშნული ნორმების განმარტებიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციულმა ორგანომ ყოველმხრივ უნდა გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე გამოსცეს ადმინისტრაციული აქტი. მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლოს საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სადავო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიღება მოხდა კანონის მოთხოვნათა დაცვით, კანონით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის შესაბამისად და მხოლოდ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევისა და ფაქტების დადასტურების შემდეგ იქნა მიღებული გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, შესაბამისად ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განხორციელებული ქმედება სრულად შეესაბამება საქართველოს კანონის მოთხოვნებს.

2.27. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.1 მუხლის 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.

მოცემულ შემთხვევაში, ნ---- კ-----ის მოთხოვნა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 06 ივლისის №1----- გადაწყვეტილებისა და აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 08 ივლისს მიღებული №8-----05 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე უსაფუძვლოა.

2.28. მოსარჩელის მოთხოვნას ასევე წარმოადგენს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 05 აგვისტოს №8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რომლითაც ნ---- ზ-----ის განცხადება უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე დაკმაყოფილდა.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლი კონკრეტულად განსაზღვრავს რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძვლებს. კერძოდ, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ: ა) უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობა, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობა არ ექვემდებარება რეგისტრაციას; ბ) რეგისტრირებული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციას; გ) სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილია არაუფლებამოსილი პირის მიერ; დ) დადგენილი წესით გახდა ცნობილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის გაუქმების ფაქტი; ე) წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს რეგისტრაციაზე უარის თქმას; ვ) რეგისტრაციის მოთხოვნის დროისათვის საკუთრების უფლება გადასულია ახალ მესაკუთრეზე; ვ¹) სარეგისტრაციო მოთხოვნა რეგისტრირებული მონაცემების იდენტურია; ვ²) საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოსთვის წარდგენილ განცხადებას არ ერთვის საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობის დამადასტურებელი სამართლებრივი აქტი ან/და საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის გამოყენების თაობაზე სასამართლოსთვის მიმართვისა და ჩაბარების დოკუმენტი სარჩელის და სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების მოთხოვნის შესახებ განცხადების ასლთან ერთად ან/და სააპელაციო სასამართლოში საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის გამოყენების თაობაზე დავის მიმდინარეობის დამადასტურებელი დოკუმენტი; ვ³) საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობის მოთხოვნა იდენტურია იმ მოთხოვნისა, რომლის ფარგლებშიც სააგენტოში მიმდინარეობს სარეგისტრაციო წარმოება; ზ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლის თანახმად კი, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

მოცემულ შემთხვევაში, 2016 წლის 26 ივლისს ნ---- ზ-----მა №8----- განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავი ნივთის

დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, მ-----. აღნიშნულ განცხადებას სხვა დოკუმენტებთან ერთად ასევე ერთვოდა დ---- ზ-----ის 2016 წლის 25 ივლისის ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა იმის შესახებ, რომ ეს უკანასკნელი სადავოს არ ხდიდა და თანახმა იყო, რომ 415 კვ.მ მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფართიდან ნ---- ზ-----ს გამოყოფოდა კუთვნილი 1/2 ნაწილი, რაც შეადგენდა 184 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობებით (421.91 კვ.მ.) და დარეგისტრირებულიყო ცალკე საკუთრების ობიექტად.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 05 აგვისტოს მიღებულ იქნა №8----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ, რომლითაც ნ---- ზ-----ის განცხადება უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე დაკმაყოფილდა და ნ---- ზ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით აღირიცხა უძრავი ქონება მდებარე: ქ. თბილისი, მ-----, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 184.00 კვ.მ., ნაკვეთის წინა ნომერი: №0-----; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №1, №2; შენობა-ნაგებობ(ებ)ის საერთო ფართი: 421.19 კვ.მ.; მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №0-----, ხოლო ნ---- კ-----ის და დ---- ზ-----ის სახელზე თანასაკუთრების უფლებით აღირიცხა უძრავი ქონება მდებარე: ქ. თბილისი, მ-----, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 231.00 კვ.მ., ნაკვეთის წინა ნომერი: №0-----; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №1, №2; მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №0-----, საიდანაც ნ---- კ-----ის საკუთრებას წარმოადგენს შენობა №2-ში საცხოვრებელი ფართი 27.67 კვ.მ., ხოლო დ---- ზ-----ის საკუთრებას - გარდა 27.67 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართისა (შენობა №2-ში).

ამდენად, იმ პირობებში, როდესაც ნ---- კ-----ის საკუთრებაში არსებული 27,67 კვ.მ უძრავი ქონება დარეგისტრირებული იყო დ---- ზ-----ის 1/2 ნაწილში, რომელიც თანხმობას აცხადებდა გამოყოფის რეგისტრაციაზე, ნ---- ზ-----ის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე, არ არსებობდა მისთვის უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნაზე უარის თქმის საფუძველი და ადმინისტრაციულმა ორგანომ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად შესწავლის შემდეგ მიიღო 2016 წლის 05 აგვისტოს №8----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ.

2.29. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც დაინტერესებულ მხარეს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან სარგებელს. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული

კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირთა კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. სასამართლო განმარტავს, რომ აღმჭურველი აქტით დაინტერესებულ მხარეს გარკვეული უფლებები ენიჭება. აღნიშნულიდან გამომდინარე საჭიროა მათი უფლებების დაცვის განსაკუთრებული გარანტიების შექმნა. ასეთი აქტის ბათილად ცნობისათვის ერთ-ერთი აუცილებელი პირობაა, დაინტერესებულ პირს ჰქონდეს აღნიშნული აქტის მიმართ კანონიერი ნდობა, რაც მოცემულ შემთხვევაში, მხარეს უდავოდ აქვს. კანონიერი ნდობის გარდა, კანონი ასეთი აქტის ბათილად ცნობის შესაძლებლობას უშვებს, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ადმინისტრაციული აქტი არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირთა კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. ამასთან, აუცილებელია ეს დარღვევა იყოს არსებითი ხასიათის, ანუ სხვა პირთა უფლებებისა და ინტერესების დაცვა შეუძლებელი უნდა იყოს მოცემული ადმინისტრაციული აქტის გაუქმების გარეშე.

მართალია, სასამართლოს მიერ დადგენილი იქნა, რომ სადავო აქტების მომზადებისა და გამოცემის დროს კანონის დარღვევას ადგილი არ ჰქონია, თუმცა საწინააღმდეგო დასკვნის გამოტანის შემთხვევაშიც კი, იმ პირობებში, როდესაც ნ--- ზ-----ის მიმართ გამოცემულია აღმჭურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომლის მიმართაც გააჩნია კანონიერი ნდობა და როდესაც დადგენილია, რომ პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე ნ--- კ-----ე გახდა 27,67 კვ.მ ფართის მესაკუთრე, რომელიც თავის დროზე უკანონოდ იქნა აშენებული თბილისის ორჯონიკიძის სახელობის რაიონის სახალხო სასამართლოს 1969 წლის 28 მაისის გადაწყვეტილების საფუძველზე გამიჯნულ და ჟ-----ებისათვის გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე, როდესაც ამჟამინდელი მესაკუთრე დ----- ზ-----ი ადასტურებს, რომ ნ--- კ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარეობს მის 1/2 ნაწილში, როდესაც ნ--- ზ-----ისათვის გამოყოფილი მიწის ნაკვეთი 184 კვ.მ. ნაკლებია დ----- ზ-----ის და ნ--- კ-----ის თანასაკუთრებაში არსებულ 231 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, როდესაც საქმეში წარმოდგენილი ექსპერტთა დასკვნებით დასტურდება, რომ ნ--- ზ-----ი ფაქტობრივად ფლობს და სარგებლობს მის საკუთრებაში არსებული ფართით და იგი ფაქტობრივად გამიჯნულია სხვა მესაკუთრეთა ქონებისგან, არ დგინდება რა არსებითი ზიანი ადგება მოსარჩელის ინტერესებს სადავო აქტის გამოცემით. ამასთან, მოსარჩელის ინტერესი, რომ გაყოფის შეუძლებლობის შემთხვევაში აუციონზე იქნეს გატანილი სადავო უძრავი ქონება, არ შეიძლება გახდეს სადავო აქტის ბათილად ცნობის საფუძველი (06.11.2017წ. სხდომის ოქმი 12:57:43 სთ).

2.30. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლში

ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. კერძოდ, დასახელებული 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.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდება, ხოლო მოსარჩელის მიერ სასამართლოში, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლისა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.3 მუხლის შესაბამისად, ვერ იქნა წარმოდგენილი მტკიცებულებები, რომლითაც დადასტურებოდა, რომ სადაო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემისას ადგილი ჰქონდა კანონით დადგენილი ისეთი პროცედურული ნორმების არსებით დარღვევას, რომლის არარსებობის შემთხვევაშიც ზემოაღნიშნულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ნ---- კ-----ის სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. ნ---- კ-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტი აღნიშნავს, სასამართლომ არ მიუთითა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 06 ივლისის გადაწყვეტილების თანახმად, მიწის ნაკვეთზე არსებულ შენობა-ნაგებობებზე, რომლებზეც არ არსებობს უფლების დამადასტურებელი დუკუმენტი, უნდა გავრცელდეს მიწის მესაკუთრეთა საკუთრების უფლება, ხოლო თითოეული მესაკუთრის წილი ამ ქონებაში უნდა დადგინდეს მარეგისტრირებელ ორგანოში ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე შედგენილი შიდა აზომვითი ნახაზის წარდგენის შემდეგ. სწორედ ეს ურთიერთშეთანხმება ვერ იქნა მიღწეული თანამესაკუთრეებს შორის, რაც ერთმნიშვნელოვნად გამორიცხავდა საჯარო რეესტრის უფლებას მოეხდინა საზიარო უფლების ნაწილობრივ გაუქმება და ნ---- ზ-----ის ცალკე მესაკუთრედ დარეგისტრირება.

სააპელაციო საჩივრის მიხედვით, სასამართლომ დაადგინა რა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 05 აგვისტოს N8----- გადაწყვეტილებით მოხდა ნ---- ზ-----ის კუთვნილი 1/2 წილის რეალურად გამოყოფა, არ იმსჯელა იმ მთავარ ფაქტობრივ გარემოებაზე,

რომლებსაც ეფუძნებოდა სარჩელი. კერძოდ, თავდაპირველად ნ---- ზ-----ის განცხადებაზე საჯარო რეესტრის სააგენტოს 2016 წლის 01 აგვისტოს N8-----03 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერებულ იქნა იმ საფუძველით, რომ ა) აუცილებელია წარდგენილ იქნეს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური; ბ) წარსადგენია გამიჯვნის საკადასტრო აზომვის კორექტირებული ელექტრონული ვერსია; გ) წარსადგენია თანამესაკუთრის (ნ---- კ-----ე) თანხმობა უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით. მიუხედავად იმისა, რომ ნ---- ზ-----მა არ წარადგინა რეესტრში ნ---- კ-----ის თანხმობა, რეესტრმა მაინც მოახდინა ნ---- ზ-----ის უფლების გამოყოფა საზიარო უფლებიდან.

აპელანტი მიუთითებს, ჯერ კიდევ 1992 წელს ე---- ჟ-----ამ მოახდინა თბილისში, მ-----ში მდებარე 3----- ფართის პრივატიზება. ტექნიკენტარიზაციის ბიუროს მონაცემებით, მანამდე რეგისტრირებული იყო სულ 49,38 კვ.მ. კანონიერი საცხოვრებელი ფართი, რომელსაც ჰყავდა ორი თანამესაკუთრე - ე---- ჟ-----ა და ნ---- ზ-----ი, შესაბამისად, სადავო მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობების მესაკუთრეები გახდნენ: ე---- ჟ-----ა - 24,69 კვ. მ (49, 38 -ის 1/2 ნაწილი); ნ-----ი - 24,69 კვ. მ (49,38-ის 1/2 ნაწილი); ე---- ჟ-----ა - 3-----, აქედან 27,69 კვ.მ საცხოვრებელი ფართი (პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე). 1992 წლის ნოემბრის თვეში ე---- ჟ-----ამ მიჰყიდა მის საკუთრებაში არსებული 27,69 კვ.მ საცხოვრებელი ფართი ნ---- კ-----ეს. იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობის მიხედვით, მიწა იყო სახელმწიფოს საკუთრება, შესაბამისად, სამოქალაქო ბრუნვის ობიექტი არ იყო, ხოლო საცხოვრებელი სახლის ყველა თანამესაკუთრეს ჰქონდა ამ მიწის ნაკვეთით (415 კვ.მ) მხოლოდ სარგებლობის უფლება. 1997 წლის 25 ნოემბერს ძალაში შევიდა ახალი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, რომლის 1513-ე მუხლის მიხედვით, ფიზიკურ პირთა კანონიერ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთები, რომლებზედაც ინდივიდუალური სახლებია განლაგებული, სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან ითვლება ამ პირთა საკუთრებად და მათზე ვრცელდება სამოქალაქო კოდექსით უძრავი ნივთებისათვის გათვალისწინებული წესები. ამდენად, 1997 წლის 25 ნოემბრიდან თბილისში, მ-----ში არსებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები გახდნენ ე---- ჟ-----ა, როგორც საცხოვრებელი სახლის - 24,69 კვ.მ-ის მესაკუთრე, ნ---- კ-----ე (საცხოვრებელი სახლის 3-----ის მესაკუთრე) და ნ---- ზ-----ი (საცხოვრებელი სახლის 24,69 კვ.მ-ის მესაკუთრე). აპელანტის მოსაზრებით, უსაფუძვლოა საჯარო რეესტრის მსჯელობა იმის თაობაზე, რომ ნ---- კ-----ე არის ზემოაღნიშნულ მისამართზე არსებული საცხოვრებელი სახლის 1/2 ნაწილიდან 27,67 კვ.მ -ის მესაკუთრე. შესაბამისად, ბათილად უნდა იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული 2016 წლის 06 ივლისის N1----- და 2016 წლის 08 ივლისის N8----- გადაწყვეტილებები.

აპელანტი უსაფუძვლოდ მიიჩნევს სასამართლოს მსჯელობას, რომ ნ---- ზ-----ის ცალკე მესაკუთრედ დარეგისტრირებისთვის საკმარისი იყო

ესპერტიზის აქტის დასკვნა ამგვარი გამოყოფის შესაძლებლობის შესახებ. აპელანტი მიუთითებს, ერთი მხრივ, ის ჩანაწერი, რომლის მიხედვითაც ექსპერტმა განავითარა თავისი მსჯელობა, გასაჩივრებულია, ხოლო მეორე მხრივ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 961-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულ მოწილეს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება. ამავე კოდექსის 963-ე მუხლის თანახმად, საზიარო უფლება უქმდება ნატურით გაყოფისას, თუ საზიარო საგანი (საგნები) შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე, თანაბარი წილების განაწილება მონაწილეთა შორის ხდება კენჭისყრით. ამდენად, კანონი არ ცნობს საზიარო უფლების იძულებითი ნაწილობრივი გაუქმების შესაძლებლობას, რაც მოხდა მოცემულ შემთხვევაში. ამგვარი გამოყოფა საერთო საკუთრების საგნიდან შეიძლება მოხდეს, მაგრამ იმ შემთხვევაში, თუ ამაზე შეთანხმდება ყველა თანამესაკუთრე. ასევე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის 23-ე პუნქტით იმპერატიულად არის განსაზღვრული, რომ საერთო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ფართობის დაყოფა ან სხვაგვარად განკარგვა შესაძლებელია მხოლოდ უძრავი ნივთის ყველა მესაკუთრის/მართლზომიერი მოსარგებლის/მფლობელის თანხმობით. ასეთ შემთხვევაში რეგისტრაციის მიზნებისათვის მესაკუთრედ/მართლზომიერ მოსარგებლედ/მფლობელად მიიჩნევა მხოლოდ ტექნიკური აღრიცხვის არქივისა და საჯარო რეესტრში აღრიცხული/რეგისტრირებული პირები. მოცემულ შემთხვევაში კი, საჯარო რეესტრმა მოახდინა საერთო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ფართობის დაყოფა ერთ-ერთი თანამესაკუთრის თანხმობის გარეშე. მით უფრო ისეთ პირობებში, როდესაც ეს თანამესაკუთრე სადავოდ ხდიდა იმ ჩანაწერს, რომლის მიხედვითაც მოხდა უძრავი ნივთის დაყოფა, რასაც კანონი იმპერატიულად უკრძალავს საჯარო რეესტრს. საგულისხმოა, რომ ნ---- ზ-----ს აღძრული ჰქონდა სასამართლოში სარჩელი საერთო საკუთრებიდან მისი წილის ნატურით გამოყოფის შესახებ, რაზეც სასამართლომ უარი უთხრა (საქმე N2-----, 2016 წლის 11 მაისი).

სასამართლომ მიუთითა ერთ-ერთი თანამესაკუთრის - დ---- ზ-----ის თანხმობის არსებობაზე, მაგრამ ამავე დროს მოსარჩელის თანხმობის არარსებობის საკითხი არ შეაფასა. საჯარო რეესტრი არის მარეგისტრირებელი ორგანო და თანამესაკუთრეთა შორის დავის არსებობის შემთხვევაში, გამორიცხულია ისეთი რეგისტრაციის განხორციელება, როგორიცაა თანასაკუთრებაში არსებული ნივთის დაყოფა. ასეთ პირობებში დავა სასამართლოს განსჯადია.

აპელანტი ასევე უსაფუძვლოდ მიიჩნევს სასამართლოს მსჯელობას, რომ მოსარჩელის წარმომადგენლის მიერ ადმინისტრაციული წარმოების დროს დადასტურებული იქნა ის ფაქტი, რომ ნ---- კ-----ზე თბილისში, მ-----ში რეგისტრირებული ფართი მდებარეობდა N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის იმ 1/2 ნაწილში, რომლის მესაკუთრესაც დ---- ზ-----ი წარმოადგენდა, ვინაიდან ასეთ

დადასტურებას წარმომადგენლის მხრიდან ადგილი არ ჰქონია, მის მიერ დადასტურებულ იქნა ნ---- კ-----ის ფართის გეოგრაფიული მდებარეობა და არა ის, რომ ეს ფართი დ----- ზ-----ის 1/2 ნაწილში მდებარეობს.

აპელანტი დამატებით მიუთითებს, რომ სადავო აქტებით მიაღმა ზიანი, რადგან მისი წილი განისაზღვრა იმაზე ნაკლები რაოდენობით, ვიდრე ეკუთვნის. შესაბამისად, აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ არასწორად განმარტა სადავო შემთხვევასთან მიმართებით ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-4 და მე-5 ნაწილები.

ზემოაღნიშნულ გარემოებათა გათვალისწინებით აპელანტს მიაჩნია, რომ სახეზეა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივ-სამართლებრივი წინაპირობები.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება:

4.1. სააპელაციო პალატა საქმის მასალების გაცნობის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერებისა და სააპელაციო საჩივრის მოტივების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებული უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

4.3. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

4.4. სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარში მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების შემადგენლობას, შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

4.5. 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.

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.6. 1969 წლის 24 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულებით ე-----მ რ----- ზ-----ს მიჰყიდა ქ. თბილისში, მ-----ში მდებარე 3-- კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ორი ოთახისგან შემდგარი ერთსართულიანი სახლი საერთო ფართი -2--- კვ.მ. და დამხმარე სათავსოები.

4.7. თბილისის ორჯონიკიძის სახელობის რაიონის სახალხო სასამართლოს 1969 წლის 28 მაისის განჩინებით რ----- ზ-----სა და მ----- და ე----- ჟ-----ებს შორის დამტკიცებული მორიგების საფუძველზე, მ----- და ე----- ჟ-----ები ცნობილ იქნენ ქ. თბილისში, მ-----ში მდებარე სახლის ნახევრის მესაკუთრეებად. ამასთან, მიწის ნაკვეთის ნახევარი აღმოსავლეთის მხარეს დარჩათ მ----- და ე----- ჟ-----ებს, ხოლო მიწის ნაკვეთის ნახევარი დასავლეთის მხარეს - რ----- ზ-----ს.

4.8. თბილისის ორჯონიკიძის სახელობის რაიონის მშრომელთა დეპუტატების საბჭოს აღმასკომის 1970 წლის 29 აპრილის №--- გადაწყვეტილების თანახმად, აღმოსავლეთის მხარეს მდებარე ნაკვეთი დარჩა მ----- ჟ-----ებს, ხოლო დასავლეთის მხარეს მდებარე ნაკვეთი - რ--- ზ-----ს.

4.9. თბილისის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1976 წლის 2----- №--- განკარგულებით ქ. თბილისში, მ-----ში მცხოვრები ე----- ჟ-----ის მიერ უნებართვოდ მიშენებული ერთი ოთახი - 27,67 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართობითა და დამხმარე სათავსოებით ჩაირიცხა კომუნალურ ფონდში.

4.10. ორჯონიკიძის სახელობის რაიონის საბინაო სამმართველოს 1976 წლის 0----- №--- ბრძანების თანახმად, ქ. თბილისში, მ-----ში მცხოვრებ ე----- ჟ-----ის მიერ უნებართვოდ მიშენებული ერთი ოთახი 27,67 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართობითა და დამხმარე სათავსოებით გადაეცა საბინაო საექსპლუატაციო კანტორას.

4.11. 1985 წლის 05 სექტემბრის კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობის საფუძველზე, ქ. თბილისში, მ-----ში მ----- ჟ-----აზე აღრიცხული ფართის მემკვიდრედ ცნობილ იქნა ე----- ჟ-----ი.

4.12. 1992 წლის 7 ნოემბრის ნოტარიულად დამოწმებული ხელშეკრულებით ქ. თბილისის საბინაო საექსპლუატაციო უბნის წარმომადგენელმა ე---- ე-----ს ასულ ჟ-----ას საკუთრებაში გადასცა ქ. თბილისში, მ-----ში მდებარე ოროთახიანი ბინა სასარგებლო ფართით 3-----, საცხოვრებელი ფართი - 27.67 კვ.მ.

4.13. 1992 წლის 27 ნოემბრის ნოტარიულად დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ე---- ჟ-----ას წარმომადგენელმა ნ---- კ-----ეს მიჰყიდა ქ. თბილისში, მ-----ში მდებარე 27,67 კვ.მ. სასარგებლო ფართის მქონე უძრავი ნივთი.

4.14. 2015 წლის 21 იანვარს ნოტარიუსის მიერ გაცემული სამკვიდრო მოწმობის თანახმად, ქ. თბილისში, მ-----ში ე---- ჟ-----აზე აღრიცხული ფართის მემკვიდრედ ცნობილ იქნა ე---- ე-----ს ასული ჟ-----ა.

4.15. 2015 წლის 22 იანვრის ნოტარიულად დამოწმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებით დ---- ზ-----მა შეიძინა ქ. თბილისში, მ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე ე---- ჟ-----ას წილი.

4.16. რ----- ზ-----ის წილის მემკვიდრედ ცნობილ იქნა მისი მეუღლე - მ---- ზ-----ი, რომელმაც, თავის მხრივ, აღნიშნული ქონება აჩუქა ნ---- ზ-----ს, შესაბამისად, 2015 წლის 05 მარტს დ---- ზ-----ის, ნ---- ზ-----ისა და ნ---- კ-----ის სახელზე თანასაკუთრების უფლებით აღირიცხა უძრავი ქონება მდებარე: ქ. თბილისში, მ-----, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 415.00 კვ.მ., ნაკვეთის წინა ნ-----; შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი: 49.38 კვ.მ.; საცხოვრებელი ფართი: 41.17 კვ.მ. მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №0-----; მათ შორის წილები კი გადანაწილდა შემდეგი სახით: ნ---- კ-----ე -საცხოვრებელი ფართი 27.67 კვ.მ.; დ---- ზ-----ი - 1/2 ნაწილი; ნ---- ზ-----ი - 1/2 ნაწილი.

4.17. 2016 წლის 03 მაისს ნ---- ზ-----მა №8----- განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორება, კერძოდ, საჯარო რეესტრის ამონაწერში უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული შენობებისა და მათი ფართების ასახვა, იმის მითითება მთლიანი ფართის რომელ ნახევარში შედის ნ---- კ-----ის საკუთრებაში არსებული 27.67 კ.მ. ფართი და №0----- - საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის დაზუსტებულ ფართობში, შენობა-ნაგებობის საერთო ფართსა და საცხოვრებელ ფართში იმის მითითება, რომ აქედან 1/2 ნაწილი წარმოადგენს ნ---- ზ-----ის საკუთრებას.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 04 მაისის №8-----
--- გადაწყვეტილებით ნ--- ზ-----ის განცხადება არ დაკმაყოფილდა და
განმცხადებელს განემარტა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ
დოკუმენტაციაში არსებული მონაცემები შეესაბამებოდა უძრავ ნივთებზე
უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებს და ტექნიკური
ხარვეზის არსებობა არ დგინდებოდა.

4.18. 2016 წლის 06 ივნისის ნ--- ზ-----მა №1----- ადმინისტრაციული
საჩივრით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს
რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს 2016 წლის 04 მაისის №8----- გადაწყვეტილების ბათილად
ცნობისა და საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის
შესწორების მოთხოვნით.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 06 ივნისის №1-----
გადაწყვეტილებით, ნ--- ზ-----ის 2016 წლის 06 ივნისის №1-----
ადმინისტრაციული საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. ბათილად იქნა
ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების
რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ 2016
წლის 04 მაისის №8----- გადაწყვეტილება და სსიპ საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის
ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს დაევალა №8-----
სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოების
განახლება და აღნიშნულ გადაწყვეტილებაში მითითებული გარემოებების
მიხედვით ტექნიკური ხარვეზის შესწორების შესახებ გადაწყვეტილების
მიღება.

4.19. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 08
ივნისს მიღებულ იქნა №8-----05 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის
შესახებ, რომლითაც ნ--- ზ-----ის განცხადება საჯარო რეესტრის
ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორების შესახებ დაკმაყოფილდა და
ქ. თბილისში, მ-----ში მდებარე უძრავი ქონება დ----- ზ-----ის, ნ---
ზ-----ისა და ნ--- კ-----ის სახელზე თანასაკუთრების უფლებით
აღირიცხა შემდეგი სახით: ნ--- კ-----ე - 1/2 ნაწილიდან საცხოვრებელი ფართი
27.67 კვ.მ.; დ----- ზ-----ი - 1/2 ნაწილი (გარდა 27.67 კვ.მ. საცხოვრებელი
ფართისა), ნ--- ზ-----ი - 1/2 ნაწილი.

4.20. 2016 წლის 26 ივნისის ნ--- ზ-----მა №8----- განცხადებით
მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის
სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავი ნივთის დაყოფის
საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე:
ქ. თბილისი, მ-----. აღნიშნულ განცხადებას სხვა დოკუმენტებთან
ერთად ასევე ერთვოდა დ----- ზ-----ის 2016 წლის 25 ივნისის
ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა იმის შესახებ, რომ იგი სადავოდ არ

ხდიდა და თანახმა იყო, რომ 415 კვ.მ მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფართიდან ნ---- ზ-----ს გამოყოფოდა კუთვნილი 1/2 ნაწილი, რაც შეადგენდა 184 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობებით (421.91 კვ.მ.) და დარეგისტრირებულიყო ცალკე საკუთრების ობიექტად.

4.21. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 05 აგვისტოს მიღებულ იქნა №8----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ, რომლითაც ნ---- ზ-----ის განცხადება უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე დაკმაყოფილდა.

ნ---- ზ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით აღირიცხა უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისში, მ-----, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 184.00 კვ.მ., ნაკვეთის წინა ნომერი: №0-----; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №1, №2; შენობა ნაგებობ(ებ)ის საერთო ფართი: 421.19 კვ.მ.; მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №0-----.

ნ---- კ-----ის და დ---- ზ-----ის სახელზე თანასაკუთრების უფლებით აღირიცხა უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისში, მ-----, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 231.00 კვ.მ., ნაკვეთის წინა ნომერი: №0-----; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №1, №2; მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №0-----, საიდანაც ნ---- კ-----ის საკუთრებას წარმოადგენს შენობა №2-ში საცხოვრებელი ფართი 27.67 კვ.მ., ხოლო დ---- ზ-----ის საკუთრებას - გარდა 27.67 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართისა (შენობა №2-ში).

4.22. დამოუკიდებელი ექსპერტის ი/მ დ---- რ-----ის მიერ მომზადებული 2015 წლის 11 მაისის №----- დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, მ----- ში არსებული ქონების ნ---- ზ-----ის კუთვნილი 1/2 ნაწილის შესაბამისი 184.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი განთავსებულია მთლიანი მიწის ნაკვეთის დასავლეთის მხარეს, ხოლო სხვა თანამესაკუთრეების (დ---- ზ-----ის და ნ---- კ-----ის) მიწის ნაკვეთი აღმოსავლეთ მხარეს, შესაბამისად, ამ უძრავ ნივთებს არანაირი კავშირი არ აქვს ფაქტობრივად, ე.ი. ნ---- ზ-----ის კუთვნილი ქონება ფაქტობრივად გამიჯნულია სხვა მესაკუთრეთა ქონებისგან, რის გამოც მიზანშეწონილი და ლოგიკურია ნ---- ზ-----ის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული ქონება გამოიყოს სხვა მესაკუთრეთა ქონებიდან, მოხდეს თანასაკუთრების გაუქმება, დაფიქსირდეს ცალკე არსებული ქონების სახით და აღირიცხოს ნ---- ზ-----ის საკუთრებად.

4.23. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2015 წლის 29 დეკემბრის №----- ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად,

ქ. თბილისში, მ-----ში მდებარე უძრავი ქონებიდან ნ---- ზ-----ის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული ფართის გამიჯვნა შესაძლებელია ტექნიკურ მოთხოვნათა დაცვით. ამასთან, ქონების აღმოსავლეთ მხარეს არსებული განაშენიანებისაგან თავისუფალი 93 კვ.მ. მიწის ნაკვეთიდან ნ---- კ-----ის 0,27 წილს შესაბამისი ფართის 25,11 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის გამოყოფა შესაძლებელია გარკვეული პირობების დაცვით.

4.24. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 20 იანვრის №----- ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, მ-----ში მდებარე უძრავი ქონებიდან, 415 კვ.მ. მიწის ნაკვეთიდან, ნ---- ზ-----ის ფაქტობრივ მფლობელობაშია 184 კვ.მ. ფართი, ნ---- კ-----ეს ფაქტობრივ მფლობელობაში აქვს 231 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ხოლო ნ---- ზ-----ს შენობა-ნაგებობიდან ფაქტობრივ მფლობელობაში აქვს 323,66 კვ.მ. ფართი, ნ---- კ-----ეს კი - 127,08 კვ.მ ფართი, რაც შეეხება დ----- ზ-----ს, მას ფაქტობრივ მფლობელობაში არ გააჩნია არანაირი ფართი არც მიწის ნაკვეთიდან და არც შენობა-ნაგებობებიდან. ამავე დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, მ-----ში მდებარე უძრავი ქონებიდან, შენობა-ნაგებობიდან და მიწის ნაკვეთიდან, დანიშნულებრივი ღირებულების შემცირების გარეშე, იზოლირებულად ნ---- ზ-----ს შესაძლებელია გამოეყოს მის მიერ ფაქტობრივად დაკავებული 184 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი განაშენიანების ფართის გათვალისწინებით და შენობა-ნაგებობებიდან 323,66 კვ.მ., გარკვეული პირობების დაცვით.

სამართლებრივი დასაბუთება

4.25. საქმის ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების შესწავლის შედეგად სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ნ---- კ-----ის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ - ნაწილობრივ გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდება.

4.26. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა 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.

მოცემულ შემთხვევაში უნდა დადგინდეს გასაჩივრებული, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 06 ივლისის №1-----, 2016 წლის 08 ივლისის №8-----05 და 2016 წლის 05 აგვისტოს №8----- გადაწყვეტილებების შესაბამისობა საქართველოს კანონმდებლობასთან.

4.27. სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, 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.

მიუთითებული კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, 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 ცვლილებისა 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 ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების ნუმერაციისა და მისამართების შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე, ხოლო მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. მიუთითებული კანონის მე-8 მუხლის შესაბამისად კი, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება.

ზემოაღნიშნულ ნორმათა საფუძველზე, სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაცია ხორციელდა კანონით დადგენილი წესითა და საფუძველით, უფლებამოსილი პირის მიერ შესაბამის დოკუმენტებთან ერთად წარდგენილი განცხადების შედეგად. ამდენად, როგორც თავდაპირველი რეგისტრაციისას, ისე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების განსახორციელებლად განმცხადებელმა უნდა უზრუნველყოს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა აუცილებელი დოკუმენტაციის წარდგენა. ამასთანავე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 28-ე მუხლი აწესრიგებს რეგისტრირებულ მონაცემებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორების შეტანას და განსაზღვრავს, რომ მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია აღმოჩენისთანავე შეასწოროს თავის მიერ დაშვებული ტექნიკური ხარვეზი, რომელიც გამოწვეულია დოკუმენტაციიდან მონაცემების უზუსტო გადატანით და ტექნიკური ან გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომით. ტექნიკურ ხარვეზად ჩაითვლება ასევე ორთოგრაფიული, არითმეტიკული ან სხვა სახის ტექნიკური უზუსტობა.

4.28. მოსარჩელის ერთ-ერთ მოთხოვნას წარმოადგენს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 06 ივლისის №1---- გადაწყვეტილებისა და აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე რეგისტრაციის შესახებ 2016 წლის 08 ივლისს მიღებული №8-----05 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რომლითაც დაკმაყოფილდა ნ---- ზ-----ის განცხადება საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორების შესახებ. მითითებული სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებში პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად გაამაჩვილა ყურადღება საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებსა და წარმოდგენილ მტკიცებულებებზე, კერძოდ, თბილისის ორჯონიკიძის სახელობის რაიონის სახალხო სასამართლოს 1969 წლის 28 მაისის განჩინებაზე, თბილისის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1976 წლის 2----- №---- განკარგულებაზე, 2015 წლის 21 იანვარს ნოტარიუსის მიერ გაცემულ სამკვიდრო მოწმობაზე, 2015 წლის 22 იანვრის ნოტარიულად დამოწმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე, ექსპერტიზის დასკვნებზე. მითითებული მტკიცებულებების საფუძველზე დგინდება, რომ 2015 წლის 05 მარტს დ----- ზ-----ის, ნ---- ზ-----ისა და ნ---- კ-----ის სახელზე თანასაკუთრების უფლებით აღირიცხა უძრავი ქონება მდებარე: ქ. თბილისი, მ-----, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 415.00 კვ.მ., ნაკვეთის წინა ნ-----; შენობა ნაგებობების საერთო ფართი: 49.38 კვ.მ.; საცხოვრებელი ფართი: 41.17 კვ.მ. მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №0-----; მათ შორის წილები კი გადანაწილდა შემდეგი სახით: ნ---- კ----- - საცხოვრებელი ფართი 27,67 კვ.მ.; დ----- ზ-----ი - 1/2 ნაწილი; ნ---- ზ-----ი - 1/2 ნაწილი. არსებული მდგომარეობით, ქ. თბილისში, მ-----ში, №0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე დ-----

ზ-----ის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა მთელი უძრავი ნივთის 1/2 ნაწილზე, ნ---- ზ-----ის საკუთრების უფლება დანარჩენ 1/2 ნაწილზე, ხოლო ნ---- კ-----ის საკუთრების უფლება 27,67 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართზე, რაც საბოლოო ჯამში შეადგენს ერთ მთელსა და 27.67 კვ.მ.-ს. ასევე დასტურდება, რომ ნ---- კ-----ის საკუთრება, რომელიც წარმოადგენს ე---- ჟ-----ის მიერ უნებართვოდ მიშენებულ ფართს, მდებარეობს ჟ-----ების, ანუ აღმოსავლეთ მხარეს, რომლის ნაწილიც დღეის მდგომარეობით ეკუთვნის ასევე დ---- ზ-----ს, ხოლო ნ---- ზ-----ის საკუთრება მდებარეობს - დასავლეთ მხარეს. შესაბამისად, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად აღნიშნა, რომ ნ---- კ-----ის საკუთრებაში არსებული 27,67 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის დარეგისტრირება უნდა მომხდარიყო დ---- ზ-----ის საკუთრებაში არსებული 1/2 ნაწილიდან, ხოლო დ---- ზ-----ს დარჩებოდა 1/2 ნაწილი ზემოაღნიშნული 27,67 კვ.მ.-ის გარდა. საყურადღებოა ის გარემოებაც, რომ მოსარჩელის მიერ მითითებული წესით თანასაკუთრების გაყოფის შემთხვევაში ნ---- კ-----ე საკუთრებაში მიიღებდა იმაზე მეტ უძრავ ქონებას, ვიდრე ე---- ჟ-----ას გადაეცა 1992 წლის 7 ნოემბრის ხელშეკრულების, ხოლო შემდეგ - ნ---- კ-----ეს 1992 წლის 27 ნოემბრის ხელშეკრულების საფუძველზე, რაც ასევე მეტი იქნებოდა დ---- და ნ---- ზ-----ების კუთვნიებულ ფართზე (მიწის ნაკვეთის ჩათვლით). ამდენად, აღნიშნულ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი არ არსებობდა.

4.29. მოსარჩელე ასევე სადავოდ ხდის სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 05 აგვისტოს №8----- გადაწყვეტილებას, რომლითაც ნ---- ზ-----ის განცხადება უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე დაკმაყოფილდა. შესაბამისად, სააპელაციო პალატა ყურადღებას გაამახვილებს მასზე, რომ განსახილველ შემთხვევაში სახეზეა თანასაკუთრების გაყოფა, ამდენად, აუცილებელია განისაზღვროს, რამდენად იქნა დაცული თანასაკუთრების მარეგულირებელი საკანონმდებლო ნორმები.

4.30. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის თანახმად, საერთო (თანაზიარი და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე. თითოეულ თანამესაკუთრეს შეუძლია, მოთხოვნები წარუდგინოს მესამე პირებს საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების გამო. ყოველ თანამესაკუთრეს აქვს ნივთის გამოთხოვის უფლება მხოლოდ ყველა თანამესაკუთრის სასარგებლოდ. ამავე კოდექსის 956-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, საზიარო საგანს მოწილენი ერთობლივად მართავენ, ხოლო 963-ე მუხლის მიხედვით, საზიარო უფლება უქმდება ნატურით გაყოფისას, თუ საზიარო საგანი (საგნები) შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე, თანაბარი წილების განაწილება მონაწილეთა შორის ხდება კენჭისყრით.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო განმარტავს,

რომ თანასაკუთრების უფლების ობიექტის მართვა და განკარგვა თანამესაკუთრეთა მიერ ურთიერთშეთანხმებით ხდება, რაც ემსახურება თითოეული თანამესაკუთრის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესის დაცვას, ხოლო შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავა შესაძლებელია გადაწყდეს სასამართლოსადმი მიმართვის გზით.

4.31. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-14 მუხლის 23-ე პუნქტის თანახმად, საერთო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ფართობის დაყოფა ან სხვაგვარად განკარგვა შესაძლებელია მხოლოდ უძრავი ნივთის ყველა მესაკუთრის/მართლზომიერი მოსარგებლის/მფლობელის თანხმობით. ასეთ შემთხვევაში, რეგისტრაციის მიზნებისთვის, მესაკუთრედ/მართლზომიერ მოსარგებლედ/მფლობელად მიიჩნევა მხოლოდ ტექნიკური აღრიცხვის არქივსა და საჯარო რეესტრში აღრიცხული/რეგისტრირებული პირები. სხვა მესაკუთრეთა/მართლზომიერ მოსარგებლეთა/მფლობელთა არსებობის შესახებ გარემოებათა გამოკვლევაზე პასუხისმგებლობა ეკისრებათ უძრავი ნივთის განკარგვაზე გადაწყვეტილების მიმღებ პირებს. აღნიშნული წესი ასევე ვრცელდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთების დაყოფასა და სანივთო უფლებებით დატვირთვაზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ მიმართავს რა პირი მარეგისტრირებელ ორგანოს უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით, წარდგენილი უნდა იქნას შესაბამისი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია. როდესაც მოთხოვნა ეხება საერთო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ფართობის დაყოფას ან სხვაგვარად განკარგვას, დამატებით წარდგენილი უნდა იქნას ყველა მესაკუთრის/მართლზომიერი მოსარგებლის/მფლობელის თანხმობა. თანამესაკუთრეთა უფლებების დაცვის მიზნით, კანონმდებელი უპირობოდ ავალდებულებს მესაკუთრეს, თანასაკუთრებაში არსებული ქონების გამიჯვნის დროს, თანამესაკუთრის თანხმობის წარდგენას. განსახილველ შემთხვევაში კი 2016 წლის 26 ივლისის ნ---- ზ-----მა №8----- განცხადებით მიმართა რა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს, წარადგინა მხოლოდ დ----- ზ-----ის 2016 წლის 25 ივლისის ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა. განცხადებას არ ერთვოდა ნ---- კ-----ის თანხმობა. ამდენად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო უფლებამოსილი არ იყო, რომ მოეხდინა თანასაკუთრების უფლების ობიექტის გამოყოფა იმ პირობებში, როდესაც წარდგენილი არ ყოფილა ყველა თანამესაკუთრის თანხმობა ან სასამართლოს გადაწყვეტილება უფლების გამიჯვნის შესახებ. მითითებული ცალსახად მიუთითებს სადავო აქტის უკანონოებაზე.

4.32. სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ, მართალია, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 05 აგვისტოს №8----- გადაწყვეტილება წარმოადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტით

გათვალისწინებულ აღმჭურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, მაგრამ იგი დაუსაბუთებლად და უკანონოდ ხელყოფს ნ---- კ-----ის საკუთრების უფლებას. ამასთანავე, ნ---- ზ-----ისთვის, რომელიც სადავო აქტის ადრესატია, ცნობილი იყო თანასაკუთრების უფლების არსებობის შესახებ. ამდენად, პალატა მიიჩნევს, რომ სადავო შემთხვევაში სახეზეა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენების შესაძლებლობა, რომელიც ადგენს კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესაძლებლობას, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირთა კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს.

4.33. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის 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.

საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებისა და მათი სამართლებრივი ანალიზის საფუძველზე, სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 05 აგვისტოს №8----- გადაწყვეტილება ბათილად უნდა იქნას ცნობილი, ხოლო დანარჩენ ნაწილში სარჩელი მართებულიად იქნა გადაწყვეტილი პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნული გარემოებების ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილება და მიღებული უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდება.

6. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული.

ამდენად, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სარჩელსა და სააპელაციო საჩივარზე

გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან - 250 ლარიდან ნახევრის ანაზღაურება.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12, მე-13, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ნ---- კ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. მოცემულ საქმეზე გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 05 აგვისტოს №8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობაზე უარის თქმის ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება;
3. ნ---- კ-----ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს;
4. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 05 აგვისტოს №8----- გადაწყვეტილება;
5. დანარჩენ ნაწილში თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელი;
6. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ნ---- კ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 125 (ას ოცდახუთი) ლარის ანაზღაურება;
7. 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. რ-----ის გამზ. №7ა) მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

მოსამართლე:
ტყავაძე

გიორგი