



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

27 ივნისი 2018 წელი

ქ. რუსთავი

რუსთავის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე ეკატერინე პარტენიშვილი
სხდომის მდივანი გიორგი ძინძიბაძე

მოსარჩელე: შპს „კ-----ი“,

მოსარჩელის წარმომადგენელი: მ-----ი,

მოპასუხე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახური,

წარმომადგენელი: თ-----ი,

მესამე პირი: ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „-----ი“,

მესამე პირის წარმომადგენელი: მ-----ი - არ გამოცხადებულა,

მესამე პირი: სს „თ-----“,

მესამე პირი: სს „საქართველოს ბანკი“,

დავის საგანი: ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1 ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილება, საჯარო რეესტრის გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 4 მარტის გადაწყვეტილება N882015034233-06 და 2015 წლის 12 მარტის გადაწყვეტილება N882014661500-08 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

სასარჩელო მოთხოვნის ფაქტობრივი საფუძვლები:

1.2. გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 30.01.2015 წლის N882015034233-03 გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება შპს „კ-----ი 96“-ის

განცხადებაზე, რომლითაც მოთხოვნილი იყო უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე (მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საკუთრებას).

1.3. 2015 წლის 26 თებერვალს სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა განცხადება და შედეგად სარეგისტრაციო განცხადება განახლდა. საბოლოოდ გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 04.03.2015 წლის N882015034233-06 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

1.4. გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურმა თავისი 30.01.2015 წლის N882014661500-07 გადაწყვეტილებით შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება შპს „ჰ-----ი 96-ის განცხადებაზე, რომლითაც მოთხოვნილი იყო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის (შპს „ჰ-----ი 96-ის) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე - N882015034233 სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში გაყოფის შედეგად მიღებულ ერთ-ერთ უძრავ ნივთზე (32კვ.მ მიწის ნაკვეთზე), ხოლო სამსახურის 12.03.2015 წლის N882014661500-08 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყვეტილი იქნა.

1.5. ამდენად, ორივე წარმოების ფარგლებში შპს „ჰ-----ი 96“ ითხოვდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის გაყოფას და შედეგად მიღებული 32 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში რეგისტრაციას. შპს „ჰ-----ი 96-ის “ მოთხოვნის საფუძველს წარმოადგენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „-----ის“ 01.12.2015 წლისა და 04.12.2015 წლის კრების ოქმები.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1 მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ვინაიდან არის უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2014 წლის 8 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა შპს „ჰ-----ი 96-ის წარმომადგენელმა გ-----მ (N882014661500 სარეგისტრაციო განაცხადი) და მოითხოვა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მ-----.

3.1.2. გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 12 დეკემბრის N882014661500-03 გადაწყვეტილებით, შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და

დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ სარეგისტრაციო განცხადებით მოთხოვნილი იყო ამხანაგობის წევრის/წევრების საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, განცხადებას თანდართული დოკუმენტაციას კი წარმოადგენდა კორპუსის მიერ დაკავებული მიწის ფართის გაყოფის და გადაცემის რეგისტრაციის დამადასტურებელი დოკუმენტები. დაინტერესებული პირის მიერ უნდა დაზუსტებულიყო მოთხოვნა, შესაბამისობაში მოყვანილიყო სარეგისტრაციო განცხადების მოთხოვნა და მასზე თანდართული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია.

3.1.3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2015 წლის 30 იანვარს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება N882014661500-06 შპს „კ-----ი 96“ ის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოების განახლების თაობაზე.

3.1.4. 2015 წლის 30 იანვარსვე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო გადაწყვეტილება N882014661500-07 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და განმარტა, რომ საკადასტრო კოდზე 8--1--1--0-- რეგისტრირებულია ბინა ერთეულები, რომელთანაც ზოგიერთი მათგანი დატვირთულია იპოთეკის უფლებით, ვინაიდან გამიჯვნის შედეგად მცირდება მიწის ფართობი, რეგისტრაციის წარმოებისათვის წარმოსადგენია ყველა იპოთეკარის თანხმობა აღნიშნულ გამიჯვნასთან დაკავშირებით.

3.1.5. 2015 წლის 12 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო გადაწყვეტილება N882014661500-08 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი ან ინფორმაცია. ამასთან სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ განმარტებული იქნა, რომ N82015034233 სარეგისტრაციო განაცხადზე სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის გამო ძალაში რჩებოდა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ N882015034233-06 (04.03.2015) გადაწყვეტილება, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი ან ინფორმაცია.

3.1.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 30 მარტს წარედგინა შპს „კ-----ი 96“ - ის წარმომადგენლის გ-----ის N 64007/17 ადმინისტრაციული საჩივარი და მოთხოვნილი იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ N882014661500-08 (12.03.2015) და N882015034233-06 (04.03.2015) გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

3.1.7. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, ადმინისტრაციულ საჩივარზე თანდართული და სარეგისტრაციო სამსახურში დაცული დოკუმენტაციის შესწავლისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, 2015 წლის 30 აპრილს მიიღო

N103591 გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ.

3.1.8. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილების მიხედვით, 2015 წლის 30 აპრილს N64007/17 ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული წარმოების პროცესში, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არსებული საქმის მასალების, დაინტერესებული პირების მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციის შესწავლის და ურთიერთშეჯერების შედეგად, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უფლებამოსილმა პირმა მიიჩინა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის N882015034233-06 (04.03.15) გადაწყვეტილება კანონიერია და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60 (1) მუხლის თანახმად, არ არსებობს აღნიშნული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები. ასევე იმსჯელა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ N882014661500-08 (12.03.2015) გადაწყვეტილების შესახებ და დაადგინა, რომ აღნიშნული გადაწყვეტილება მიღებულია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების გარეშე, ამდენად, დარღვეული იქნა მოქმედი კანონმდებლობის, კერძოდ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნები, რაც საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60(1) მუხლის თანახმად, წარმოადგენდა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის სამართლებრივ საფუძველს.

3.1.9. 2015 წლის 4 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურმა N882014661500-09 გადაწყვეტილებით განაახლა საქმის წარმოება შპს „ჰ-----ის“ N882014661500 განცხადებაზე.

3.1.10. 2015 წლის 4 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურმა N882014661500-10 გადაწყვეტილებით კვლავ შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება და მოითხოვა განმცხადებლისგან მოთხოვნის დაზუსტება. კერძოდ: განმცხადებელს უნდა დაეზუსტებინა რას ითხოვდა, 32 კვ.მ. ფართის შპს „ჰ-----ის“ სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას დაყოფის საფუძველზე თუ დაყოფის გარეშე, როგორც ამხანაგობის წევრის საკუთრების უფლების რეგისტრაციას.

3.1.11. 2015 წლის 4 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო გადაწყვეტილება N882014661500-11, რომლითაც დადგენილი ხარვეზის შეუვსებლობის და მოთხოვნის დაუზუსტებლობის გამო შეწყვიტა წარმოება შპს „ჰ-----ის“ N882014661500 გადაწყვეტილებაზე.

3.1.12 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებები N882014661500-09, N882014661500-10, N882014661500-11 შპს „ჰ-----ის“ მიერ არ გასაჩივრებულა.

3.1.13. უდავოდ დადგენილია, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში არსებული მონაცემებით, სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების ობიექტი - ქალაქი გარდაბანი, დ-----, ყ----- მდებარე 1341.00 კვ.მ ფართობზე მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 8--1--1--0--) წარმოადგენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას „----ი -ს“ საკუთრების საგანს. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე განლაგებულია შენობა-ნაგებობა N1, მასში არსებულ ინდივიდუალური საკუთრების უფლების ობიექტებზე რეგისტრირებულია შპს „ჰ-----ი 96“-ის, პ-----, ბ----- დ----- ბ----- „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებისათვის წარმოადგენს მრავალბინიან სახლს.

3.1.14. დ-----, რამდენიმე ინდივიდუალური საკუთრების საგანზე რეგისტრირებულია იპოთეკა, კერძოდ: 1. მ----- საკუთრებაში არსებული ბინა N10, სართული N4, (ფართობი 42.00 კვ.მ) იპოთეკარი სააქციო საზოგადოება „საქართველოს ბანკი“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 204378869) 2. ი----- საკუთრებაში არსებული ბინა N48, სართული N1, ფართობი (47 კვ.მ) იპოთეკარი სააქციო საზოგადოება „საქართველოს ბანკი“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 204378869); 3. გ----- საკუთრებაში არსებული ბინა N45, სართული N5, ფართობი (47. კვ.მ) იპოთეკარი ბ-----” (საიდენტიფიკაციო ნომერი 204856263); 4. ი----- საკუთრებაში არსებული ბინა N16, სართული N1 (ფართობი 32.00 კვ.მ.) იპოთეკარი სააქციო საზოგადოება „საქართველოს ბანკი“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 204378869) 5. გ-----თეკარი სააქციო საზოგადოება „საქართველოს ბანკი“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 204378869) 6. მ----- საკუთრებაში არსებული ბინა N32, სართული N1, ფართობი (16 კვ.მ) იპოთეკარი ტ-----.

3.1.15 შპს „ჰ-----ს“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით განცხადების წარდგენისას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურში, მიწის ნაკვეთის გამიჯვნასა და იპოთეკის საგნის შემცირებასთან დაკავშირებით იპოთეკარების სათანადო წესით დამოწმებული თანხმობა არ წარუდგენია.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები მხარეთა შორის სადავო არ არის, სადავოა მხოლოდ საკითხი უნდა წარედგინა თუ არა მოსარჩელე შპს „ჰ-----ს“ საჯარო რეესტრში 32 კვ.მ. ფართის საკუთრების უფლებით რეგისტრაციისას ნაკვეთის გამიჯვნასა და იპოთეკის საგნის შემცირებასთან დაკავშირებით იპოთეკარების სათანადო წესით დამოწმებული

თანხმობა. აღნიშნული საკითხი თავისი ხასიათით წარმოადგენს სამართლებრივად შესაფასებელ საკითხს, რაზედაც სასამართლო გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში იმსჯელებს.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა, რადგან ადგილი არა აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან. სადავო აქტები გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე, აგრეთვე დაცულია ადმინისტრაციული აქტის მომზადებისა და გამოცემისთვის კანონმდებლობით დადგენილი წესი.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა: "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-20 მუხლის 2-ე პუნქტი; "ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ" კანონის 3.1 მუხლი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლი საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილი, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

6.2 საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ პუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული

ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ.

გასაჩივრებული აქტები წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციული-სამართლებრივ აქტებს.

6.3 საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრულია თუ რა შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილად. აღნიშნული მუხლის თანახმად ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

6.4 საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ 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 ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-2 ნაწილი ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობას უკავშირებს მხოლოდ ისეთ პროცედურულ დარღვევას, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა პროცედურული დარღვევით ყოველთვის არ იწვევს ამ აქტის ბათილობას.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი, მდებარე ქალაქ გარდაბანში, დავით აღმაშენებლის N1 „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებისათვის წარმოადგენს მრავალბინიან სახლს. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, მესაკუთრის წილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში განისაზღვრება მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის შეფარდებით მრავალბინიანი სახლის ბინათა საერთო ფართობთან, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „----ის“ თითოეული წევრი წარმოადგენს ქალაქი გარდაბანი, დ-----, მდებარე 1341.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთიდან მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის შესაბამისი წილი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს.

დადგენილია, ასევე, რომ ქალაქი გარდაბანი, დ-----, რამდენიმე ინდივიდუალური საკუთრების საგანზე რეგისტრირებულია იპოთეკა, კერძოდ: 1. მ----- საკუთრებაში არსებული ბინა N10, სართული N4, (ფართობი 42.00 კვ.მ) იპოთეკარი სააქციო საზოგადოება „საქართველოს ბანკი“ (საიდენტიფიკაციო

ნომერი 204378869) 2. ი----- საკუთრებაში არსებული ბინა N48, სართული N1, ფართობი (47 კვ.მ) იპოთეკარი სააქციო საზოგადოება „საქართველოს ბანკი (საიდენტიფიკაციო ნომერი 204378869); 3. გ----- საკუთრებაში არსებული ბინა N45, სართული N5, ფართობი (47. კვ.მ) იპოთეკარი ბ-----“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 204856263); 4. ი----- საკუთრებაში არსებული ბინა N16, სართული N1 (ფართობი 32.00 კვ.მ.) იპოთეკარი სააქციო საზოგადოება „საქართველოს ბანკი“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 204378869) 5. გ-----
-----თეკარი სააქციო საზოგადოება „საქართველოს ბანკი“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 204378869) 6. მ----- საკუთრებაში არსებული ბინა N32, სართული N1, ფართობი (16 კვ.მ) იპოთეკარი ტ-----.

სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, უძრავ ნივთის, მდებარე ქალაქ გარდაბანი, დ----- ფართობი 1341 კვ.მ) დაყოფის შედეგად წარმოიქმნება ორი დამოუკიდებელი უფლების ობიექტი, კერძოდ - 1308 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მასზე განლაგებულია შენობა-ნაგებობა N1 და 32 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთი.

სასამართლო იზიარებს მოპაუხის პოზიციას, რომ დაყოფის შედეგად წარმოქმნილ უფლების საგანზე, კერძოდ 1308 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთსა და მასზე განლაგებულ შენობა - ნაგებობა N1 - ზე „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წილი განისაზღვრება მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის შეფარდებით მრავალბინიანი სახლის ბინათა საერთო ფართობთან, ხოლო გამიჯვნის შედეგად წარმოქმნილ 32კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთზე, როგორც დამოუკიდებელ უფლების მქონე ობიექტზე, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „---- ი“-ს საკუთრება განისაზღვრება, როგორც საერთო საკუთრება თანაბარ წილში და მასზე გავრცელდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 953-968 მუხლები (საზიარო უფლებები)

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მიწის ნაკვეთის გამიჯვნის შედეგად მცირდება იპოთეკის საგანი. შესაბამისად, მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად აუცილებელია მიწის ნაკვეთის გამიჯვნასა და იპოთეკის საგნის შემცირებასთან დაკავშირებით იპოთეკარების სათანადო წესით დამოწმებული თანხმობა.

ასეთი თანხმობა მოსარჩელეს არ წარუდგენია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურში.

სასამართლო განსაკუთრებულად გაამახვილებს ყურადღებას იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელეს არ აქვს გასაჩივრებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებები N882014661500-09, N882014661500-10, N882014661500-11 ანუ ის გადაწყვეტილებები, რომლებიც მიღებულ იქნა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების

შედეგად, რომელთა მიხედვით მოსარჩელის მიერ წარდგენილ განცხადებაზე მიღებულ იქნა საბოლოო შედეგი. დღეის მდგომარეობით ანუ მის მიერ გასაჩივრებულია ის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, რომელსაც უკვე მოჰყვა მისი სასარგებლო შედეგი ნაწილობრივ, მაგრამ არსებითი საკითხის გადაწყვეტით.

სასამართლო განმარტავს, რომ N882014661500 სარეგისტრაციო განაცხადზე გადაწყვეტილების მიღება, კერძოდ, უძრავი ნივთის დაყოფის რეგისტრაცია, უშუალოდ იყო დაკავშირებული N882015034233 სარეგისტრაციო განაცხადებაზე გადაწყვეტილების მიღებასთან, ვინაიდან N882015034233 და N882014661500 სარეგისტრაციო წარმოებები ურთიერთდაკავშირებული წარმოებებია.

გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურმა N882014661500 სარეგისტრაციო განაცხადზე განაახლა სარეგისტრაციო წარმოება და მიიღო ახალი გადაწყვეტილება, ვინაიდან N882015034233-06 გადაწყვეტილებით აღმოიფხვრა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ N882014661500-07 გადაწყვეტილების ხარვეზი.

გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილება და დაინტერესებული პირს განუმარტა, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ N882015034233-06 გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა დაინტერესებული პირის მოთხოვნა, კერძოდ არ განხორციელდა უძრავი ნივთის, მდებარე ქალაქი გარდაბანი, დ-----, დაყოფის რეგისტრაცია.

ამდენად სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ N882015034233-06 გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ, მოსარჩელეს N882014661500 სარეგისტრაციო განაცხადზე უნდა დაეზუსტებინა მოთხოვნა, დაყოფის გარეშე არსებულ 32 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთზე ამხანაგობის წევრის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია წარმოადგენდა თუ არა დაინტერესებული პირის ინტერესს.

მოსარჩელის ადმინისტრაციულ საჩივარზე უფლებამოსილმა პირმა იმსჯელა გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ N882014661500-07 (30.01.2015), N882015034233-03 (30.01.2015), სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის N882014661500-08 (12.03.2015) და N882015034233-06 (04.03.2015) გადაწყვეტილებების შესახებ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 30 აპრილის N103591 გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა შპს „ჰ-----ი 96“-ის წარმომდგენელს გ-----ს 2015 წლის 30 მარტს N64007/17 ადმინისტრაციულ საჩივრის დაკმაყოფილებაზე, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ N882015034233-06 (04.03.2015) გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ნაწილში. დაკმაყოფილდა შპს „ჰ-----ი 96“-ის წარმომადგენლის გ-----ის 2015 წლის 30 მარტის N64007/17 ადმინისტრაციული საჩივარი სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ

N882014661500-08 (12.03.2015) გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ნაწილში და გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა N882014661500 სარეგისტრაციო განაცხადზე წარმოების განახლება და ახალი გადაწყვეტილების მიღება.

გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 882014661500 სარეგისტრაციო განაცხადებასთან დაკავშირებით 2015 წლის 4 მაისს მიღებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ N882014661500-10 გადაწყვეტილება სააგენტოს 2015 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილებაში მითითებული საფუძვლებით. საბოლოოდ 2015 წლის 4 ივნისის N882014661500-11 გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება და განმცხადებელმა სწორედ ამ აქტით მიიღო საბოლოო სამართლებრივი შედეგი.

საგულისხმოა ის გარემოებაც, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებულ არცერთ შეჩერების გადაწყვეტილებას მოსარჩელის მხრიდან არ მოჰყოლია რეაგირება, კონკრეტულად მას არ წარუდგენია, არც უცდია დამატებითი მტკიცებულებების წარდგენა ან მოთხოვნის დაზუსტებაც კი, რასაც ადმინისტრაციული ორგანო ითხოვდა რამდენიმე მის მიერ გამოცემული აქტით.

ამდენად მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სადავო ადმინისტრაციული აქტების გამოცემისას გამოკვლეულ იქნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. შესაბამისად, მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად;

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ასკ-ის 1-ლი ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 39-ე, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე და 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა:

1. მოსარჩელე შპს „კ-----ის“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.

2. მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად;

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით თბილისის სააპელაციო სასამართლოში (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. #7ა), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან 14 დღის ვადაში, რუსთავის საქალაქო სასამართლოს (ქ. რუსთავი, ბოსტან-ქალაქის ქ. #6) მეშვეობით.

მოსამართლე:

ეკატერინე პარტენიშვილი