



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით
შესავალი ნაწილი

31 ივლისი, 2018 წელი

ქ.

ახალციხე

ახალციხის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე - შალვა მჭედლიშვილი
სხდომის მდივანი - ქეთევან ინასარიძე

მოსარჩელე – ი-----

წარმომადგენელი - დ-----

მოპასუხე - ს-----

მოპასუხის წარმომადგენელი: ი-----

მესამე პირი: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ს-----
რეგიონალური ოფისი

მესამე პირის წარმომადგენელი: ი-----

მესამე პირი: ნ-----

მესამე პირი: ვ-----

მესამე პირი: ვ-----

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა;

აღწერილობითი ნაწილი :

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, რეგისტრაციის შესახებ ბ----- სარეგისტრაციო სამსახურის N----- (1-----) გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე, მიღებული გადაწყვეტილება (N1----- (14.06.2016 წ.)).

მოსარჩელის განმარტებით:

2016 წლის 26 აპრილს ი-----მ მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბ----- სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავი ნივთის

დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე. სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურმა გამოიტანა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და დაუდგინა ორი მოთხოვნა 1) ძალაში მყოფი პირადობის ან საერთაშორისო პასპორტის წარდგენა, ვინაიდან ვადა ჰქონდა გასული და 2) რეგისტრაციის მომსახურების საფასურის 100 ლარის გადახდა. ი-----მ აღმოფხვრა ხარვეზი, წარადგინე პირადობის მოწმობა და თანხის გადახდის ქვითარი, რის საფუძველზეც რეესტრმა მიიღო გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ და იმავე დღესვე მიიღო გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ. ყველა დოკუმენტი რაც გააჩნდა მოსარჩელეს უფლებადამდგენად მიწის ნაკვეთზე წარადგინა რეესტრში და მათ იცოდნენ მის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციის შესახებ, მან წარადგინა ბ----- სახალხო დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1988 წლის 26 აგვისტოს მიღებული გადაწყვეტილება N269, რომლის თანახმადაც დაუკმაყოფილდა მოთხოვნა და გამოეყო საერთო სარგებლობის მიწის ნაკვეთიდან 100 კვ.მ. საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი, მისი საცხოვრებელი ოთახის მიმდებარედ. აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მდებარეობა დადგინდა ბ----- მუნიციპალიტეტის მიერ გაცემული ცნობით N--, რომელიც მან წარადგინა ადმინისტრაციულ ორგანოში. ბ----- სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილება სრულიად უკანონოდ და ზეპირ მოსმენაზე მიწოდებული არაზუსტი ინფორმაციის საფუძველზე გააუქმა საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ გადაწყვეტილებით (N1---- (14.06.2016წ.). ზეპირი განხილვის დროს მოქალაქე ნ----- ცრუობდა, როდესაც დააფიქსირა, რომ ი-----მ მას არ მისცა საშუალება დაეხაზა მიწის მთლიანი ფართი. მან თავის ნებაზე დაახაზინა 600 კვადრატული და არა მთელი არსებული ფართი, 2008 წლამდე ი-----ს დარეგისტრირებული ჰქონდა აღნიშნული ნაკვეთი საჯარო რეესტრში და მისი ფართი იყო 999კვ.მ. რაც მერე თვითნებურად დააზუსტა ნ-----მ 600-ს კვადრატულ მეტრად. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ დაარღვია კანონი, როდესაც მიიჩნია, რომ ბ----- სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ ბათილია, გადაწყვეტილება მიღებულია კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით, ი-----ს ჰქონდა მიწა გამოყოფილი გადაწყვეტილებით და მისი მდებარეობა და საზღვრები, რაც აუცილებელი იყო იდენტიფიკაციისათვის სად მდებარეობდა მის საკუთრებაში არსებული 100 კვ.მ. დადგენილი იქნა ბ----- მუნიციპალიტეტის მიერ, ასე, რომ კანონის თანახმად ი-----ს თანამესაკურეთა თანხმობა რეგისტრაციისათვის არ ესაჭიროებოდა და თუ ესაჭიროებოდა რატომ არ მოეთხოვა იქამდე, სანამ გადაიხდიდა თანხას 100 ლარს. ი----- განლავთ სოციალურად დაუცველი და ავადმყოფი ბავშვის დედა, ის თანხები რაც მას დაუჯდა, დახაზვა და რეგისტრაცია სესხით აიღო ბანკისაგან. გადაწყვეტილება, რომელიც მიიღო რეესტრის სააგენტომ არაკანონიერია, რეალურად ი-----ს გამიჯნული აქვს საკუთრება და ბ----- სარეგისტრაციო სამსახურმა სრულიად კანონიერად გაყო ქონება, ამიტომ მისი გადაწყვეტილება

რეგისტრაციის თაობაზე არ უნდა იქნეს ცნობილი ბათილად.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტომ შესაგებელში ი-----ის სარჩელი არ ცნო და ფაქტობრივ გარემოებებს არ დაეთანხმა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა ი----- სასამართლო სხდომაზე განმარტა, რომ ი-----ის სარჩელის მოთხოვნა არის უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელი, მოითხოვა, რომ სასამართლომ სარჩელი არ დააკმაყოფილოს.

3. მესამე პირის პოზიცია.

3.1. მესამე პირებს ნ-----ს, ვ-----ს, თ----- და ვ-----ს სასამართლოში შესაგებელი არ წარმოადგენით. სასამართლო სხდომაზე მესამე პირებმა ნ-----მ და ვ-----მ ი-----ის სარჩელი არ ცნეს და ფაქტობრივ გარემოებებს არ დაეთანხმნენ. მოითხოვეს, რომ სასამართლომ სარჩელი არ დააკმაყოფილოს.

4. ფაქტობრივი გარემოებები

სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1. სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთი, 600.00 კვ.მ. მდებარე ბ-----, რ----- ქ. N2-, ს.კ. 6-0-1-0-- თანასაკუთრების უფლებით ეკუთვნით ნ-----ს (159.5კვ.მ. შენობა), ი-----ს (99.8 კვ.მ. შენობა და 100 კვ.მ. მიწის ფართი). უფლების რეგისტრაციის თარიღია 15.03.2010წ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი 1, ს.ფ 96-97);

4.2. 2015 წლის 20 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს განცხადებით მიმართა ვ-----მ ქ. ბ----- რ----- ქ. N2--ში მდებარე უძრავი ქონების მემკვიდრეობის საფუძველზე რეგისტრაციის შესახებ. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 26.03.2015 წელს მიიღო გადაწყვეტლება ვ-----ის უფლების რეგისტრაციის შესახებ და სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთი, 600.00 კვ.მ. მდებარე ბ-----, რ----- ქ. N2-, ს.კ. 6-0-1-0-- თანასაკუთრების უფლებით ეკუთვნით ნ-----ს (159.5კვ.მ. შენობა), ი-----ს (99.8 კვ.მ. შენობა და 100 კვ.მ. მიწის ფართი), ვ-----ს, ვ-----ს (1/2 წილი) უფლების რეგისტრაციის თარიღია 26.03.2015წ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- განცხადება (ტომი 1, ს.ფ 262-263);
- გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს.ფ 264);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი 1, ს.ფ 265-266);

4.3. 2015 წლის 28 ივლისს ი-----მ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უძრავ ნივთზე მდებარე ბ-----, გრ. რ----- ქ. N2- რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- განცხადება (ტომი 1, ს.ფ 268);

4.4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 13 მაისის გადაწყვეტილებით ი-----ის განცხადება უძრავი ნივთი დაყოფის თაობაზე დაკმაყოფილდა და ქ.ბ----- რ----- ქ. N2--ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი, 501.00 კვ.მ. ს.კ. 6-2-0-6-- თანასაკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა ნ-----ზე (159.5კვ.მ. შენობა), ი-----ზე (I-II სართული 99.8 კვ.მ.), ვ-----ს, ვ-----ზე (1/2-1/2 წილი) უფლების რეგისტრაციის თარიღია 26.03.2015წ. და ქ.ბ----- რ----- ქ. N2--ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი, 100.00 კვ.მ. ს.კ. 6-2-0-60- საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა ი-----ზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- განცხადება (ტომი 1, ს.ფ 314);
- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (ტომი 1 ს.ფ 315-316, 318-319);

4.5. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2016 წლის 2-----ს მიიღო N1----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ ბ----- სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 13 მაისის N8----- გადაწყვეტილების კანონიერების შესწავლასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 2-----ის N1----- გადაწყვეტილება (ტომი 1 ს.ფ 331-332);

4.6. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2016 წლის 14 ივნისს მიიღო N1----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ ბ----- სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 13 მაისის N8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ, ვინაიდან N----- სარეგისტრაციო განცხადებას არ ერთოდა 6-0-1-0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის დაყოფასთან დაკავშირებით

თანამესაკუთრეთა წერილობითი თანხმობა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 14 ივნისის N1----- გადაწყვეტილება (ტომი 1 ს.ფ 384-388);

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა.

სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებული მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ი-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი;
საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსი;
საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონი;
საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანება.

7. სამართლებრივი შეფასება.

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქ/პუნქტის თანახმად, ინდივიდუალურ 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, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგები.

ამავე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად,

ადმინისტრაციული ორგანო არის ყველა სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანო ან დაწესებულება, საჯარო სამართლის იურიდიული პირი (გარდა პოლიტიკური და რელიგიური გაერთიანებებისა), აგრეთვე ნებისმიერი სხვა პირი, რომელიც საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე ასრულებს საჯარო სამართლებრივ უფლებამოსილებებს.

აღნიშნული ნორმის დეფინიციის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული დოკუმენტის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად მიჩნევისათვის აუცილებელია, რომ იგი ფორმალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით აკმაყოფილებდეს აღნიშნულ იმპერატიული-ნორმატიულ მოთხოვნებს და შეიცავდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ყველა ელემენტს, კერძოდ: სადავო ურთიერთობის ერთ-ერთი მხარე უნდა იყოს ადმინისტრაციული ორგანო, სადავო სამართლებრივი ურთიერთობა უნდა გამომდინარეობდეს ადმინისტრაციული (საჯარო) სამართლის კანონმდებლობიდან და ადმინისტრაციული ორგანოს ღონისძიება მიმართული უნდა იყოს კონკრეტული შემთხვევის მოწესრიგებისა და არსებული სამართლებრივი მდგომარეობის შეცვლისაკენ, ანუ იგი უნდა აწესებდეს, ცვლიდეს, წყვეტდეს ან ადასტურებდეს პირის სამართლებრივ მდგომარეობას.

მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული გადაწყვეტილება წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან და სხვა კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

საქართველოს კონსტიტუციის 42.1. მუხლის თანახმად, ყოველ ადამიანს უფლება აქვს თავისი დარღვეული, შეზღუდული, წართმეული ან სადავოდ ქცეული უფლების დაცვა-აღდგენისათვის მიმართოს სასამართლოს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები.

ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება

ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის თანახმად სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად ეს 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 (შემდგომ – სააგენტო) უფლება-მოვალეობებს.

ამავე კანონის მეორე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილს თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ 18-ე მუხლის თანახმად სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

საქართველოს კანონის „საჯარო რეესტრის შესახებ“ 21-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

ამავე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ:

ა) განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად;

ა1) არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური;

ბ) განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ არის

წარდგენილი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ფორმითა და წესით;

გ) განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ იძლევა ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის საგნისა და სუბიექტის ან/და საგნის მესაკუთრის ან მართლზომიერი მფლობელის იდენტიფიკაციის საშუალებას;

სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ N 6-0-1--0-- საკატასტრო კოდით რეგისტრირებულ, ქალაქ ბ-----, რ----- ქუჩა №2--ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე აღრიცხულია ნ---, ი-----, ვ----- და ვ-----ების საკუთრების უფლება თანამესაკუთრესთან ერთად.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 13 მაისის გადაწყვეტილებით ი-----ის განცხადება უძრავი ნივთი დაყოფის თაობაზე დაკმაყოფილდა და ქ.ბ----- რ----- ქ. N2--ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი, 501.00 კვ.მ. ს.კ. 6-2-0-6-- თანასაკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა ნ-----ზე (159.5კვ.მ. შენობა), ი-----ზე (I-II სართული 99.8 კვ.მ.), ვ-----ს, ვ-----ზე (1/2-1/2 წილი) უფლების რეგისტრაციის თარიღია 26.03.2015წ. და ქ.ბ----- რ----- ქ. N2--ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი, 100.00 კვ.მ. ს.კ. 6-2-0-60- საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა ი-----ზე.

ასევე დადგენილი, რომ 6-2-0-60- საკატასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთი აღირიცხა ი-----ის ინდივიდუალურ საკუთრებად. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ N----- სარეგისტრაციო განცხადებას არ ერთოდა 6-0-1--0-- საკატასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის დაყოფასთან დაკავშირებით თანამესაკუთრეთა წერილობითი თანხმობა.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 953-ე მუხლის თანახმად, თუ უფლება რამდენიმე პირს ერთობლივად ეკუთვნის, მაშინ გამოიყენება საზიარო უფლებების თავით განსაზღვრული წესები, თუკი კანონიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს. ამავე კოდექსის 956-ე მუხლის თანახმად საზიარო საგანს მოწილენი ერთობლივად მართავენ.

ამავე კოდექსის 957-ე მუხლის თანახმად, ხმათა უმრავლესობით შეიძლება მიღებულ იქნეს გადაწყვეტილება საზიარო საგნის თავისებურებათა შესატყვისი მართვისა და სარგებლობის შესახებ. ხმათა უმრავლესობა გამოითვლება წილთა მიხედვით. თითოეულ მოწილეს შეუძლია სამართლიანი შეხედულების მიხედვით მოითხოვოს ყველა მოწილის ინტერესის შესაბამისი მართვა და სარგებლობა, თუკი ეს შეთანხმებით ან უმრავლესობის გადაწყვეტილებით არ არის მოწესრიგებული. ცალკეული მოწილის

თანხმობის გარეშე არ შეიძლება სარგებლობის წილზე მისი უფლების შემცირება.

ამავე კოდექსის 959-ე მუხლის თანახმად, თითოეულ მოწილეს შეუძლია განკარგოს თავისი წილი, ხოლო საზიარო საგნის განკარგვა ხდება მხოლოდ ერთობლივად. შეთანხმებით შეიძლება განისაზღვროს, რომ წილის გაყიდვის შემთხვევაში დანარჩენ მოწილეებს აქვთ უპირატესი შესყიდვის უფლება.

საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის 23-ე პუნქტის შესაბამისად, „საერთო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ფართობის დაყოფა ან სხვაგვარად განკარგვა შესაძლებელია მხოლოდ უძრავი ნივთის ყველა მესაკუთრის/მართლობიერი მოსარგებლის/მფლობელის თანხმობით. ასეთ შემთხვევაში, რეგისტრაციის მიზნებისთვის, მესაკუთრედ/მართლობიერ მოსარგებლედ/მფლობელად მიიჩნევა მხოლოდ ტექნიკური აღრიცხვის არქივსა და საჯარო რეესტრში აღრიცხული/რეგისტრირებული პირები. სხვა მესაკუთრეთა/მართლობიერ 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.“ უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე მასზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია წარმოადგენს ნივთის განკარგვას. ვინაიდან ამ დროს არსებობს თანამესაკუთრეთა წილის შემცირების შესაძლებლობა, აუცილებელია მათი წერილობითი თანხმობა უძრავი ნივთის დაყოფასთან დაკავშირებით. მოცემულ შემთხვევაში ი-----ს 6-0-1--0-- საკადასტრო კოდიტ რეგისტრირებული უძრავი ნივთიდან ეკუთვნის I-II სართულის 998 კვ.მ. - შენობა და 100 კვ.მ მიწის ფართი, თუმცა მიწის ნაკვეთის კონკრეტულად რომელ ნაწილში მდებარეობდა მისი კუთვნილი 100 კვ.მ. მიწის ფართი, რათა ის გამიჯნულიყო საერთო საკუთრებიდან, ამის იდენტიფიცირებისათვის საჭირო იყო სხვა თანამესაკუთრეთა თანხმობა. დაინტერესებული პირის მიერ N----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილი არ ყოფილა თანამესაკუთრეთა თანხმობა ნივთის დაყოფის შესახებ.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს ი-----ის განცხადებას იმასთან დაკავშირებით. რომ გამიჯნული 100 კვ.მ. გამოყოფილი უნდა ყოფილიყო არა რეგისტრირებული 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთიდან, არამედ 999 კვ.მ.-დან, რომელიც მას დაკავებული ჰქონდა მართლობიერად, რასაც ადასტურებდა 1999 წლის 25 ივნისის ტექნიკური პასპორტი, რომლის თანახმადაც, მთლიანი სახლის მფლობელს წარმოადგენდა თავად. დართული გეგმის მიხედვით მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენდა 999 კვ.მ.-ს. ვინაიდან დადგენილია, რომ ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული მონაცემების მიხედვით, ქალაქ ბ-----, რ----- N2--ში (კ----- 20), აღრიცხულია მიწის ნაკვეთი ფაქტიური

ფართობით: 927 კვ.მ., ფართობი დოკუმენტით: 600 კვ.მ. მიწის ფართი უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე 1994 წლამდე. 327 კვ.მ, საცხოვრებელი ლიტერი „ა“, ორსართულიანი, საერთო ფართი: 1492 კვ.მ., დამხმარე ფართი: 57.6 კვ.მ, ბინის მესაკუთრეთა/მოსარგებლეთა გრაფაში მითითებული არიან: კ----- კ-----, კ----- ი----- და კ----- ვ---. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ პუნქტის თანახმად, მართლობიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლობიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა. განსახილველ შემთხვევაში, ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით დასტურდება, რომ ქალაქ ბ-----, რ----- ქუჩა №2—ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებიდან უკვე რეგისტრირებული 600 კვ.მ.-ს გარდა სარეგისტრაციოდ დარჩენილია 327 კვ.მ ფართის მქონე მიწის ნაკვეთი (უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე 1994 წლამდე აღრიცხული).

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად „თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს“.

ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად „საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით“.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე ი-----ის მიერ მიერ დამატებითი მტკიცებულებები წარდგენილი არ ყოფილა.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო **კოდექსის 32-ე მუხლის** პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 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

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლოს მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 14 ივნისის N1----- გადაწყვეტილება გამოცემულია საქართველოს კანონმდებლობათა მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით გათვალისწინებული სამართლებრივი და ფაქტობრივი საფუძველი ამ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობისთვის, რის გამოც ი-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს ამ კოდექსის 38-ე მუხლის „ა“, „ბ“, „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში – დავის საგნის ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა.

ამავე კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად მხარეები, რომლებიც დადგენილი წესით რეგისტრირებული არიან სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიან ბაზაში და იღებენ საარსებო შემწეობას, რაც დასტურდება შესაბამისი დოკუმენტაციით, თავისუფლდებიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე ი----- რეგისტრირებული არის სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიან ბაზაში და იღებს საარსებო შემწეობას, შესაბამისად იგი განთავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, როდესაც ორივე მხარე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟისგან, საქმეზე გაწეულ ხარჯს აანაზღაურებს სახელმწიფო.

სარეზოლუციო ნაწილი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-12, მე-13, 22-ე მუხლებით და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8 მუხლით, 55-ე, 243-244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1.ი-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.

2.მოსარჩელე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

3. გადაწყვეტილების გასაჩივრება შესაძლებელია თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მისამართი: ქ. თბილისი გრ. რობაქიძის ქ.№7ა) დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარისათვის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, ახალციხის რაიონულ სასამართლოს (მისამართი: ქ. ახალციხე, მებაღიშვილის ქ.№62) მეშვეობით.

მოსამართლე

შალვა მჭედლიშვილი