

საქმე № 330310017002125309

საქმე №33ბ/2908-18



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით
ი შ ე ს ა ვ ა ლ ი

21 მაისი, 2019 წელი

ქ.თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე - მანანა ჩოხელი

სხდომის მდივანი - ნინო პაპინაშვილი

აპელანტი (მოსარჩელე) - მ----- ჩ-----ძე

წარმომადგენელი - გ-----

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტო

წარმომადგენელი - შ-----

მესამე პირი - გ----- ფ-----ა

წარმომადგენელი - მ-----ი

მესამე პირი - ბ-----

წარმომადგენელი - რ-----

მესამე პირი - ა--- ბ-----ვა

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი
აქტების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 09 ივლისის გადაწყვეტილება

II აღწერილობითი ნაწილი

1. აპელანტის მოთხოვნა

აპელანტი ითხოვს სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებას.

2. მოწინააღმდეგე მხარისა და მესამე პირების პოზიცია

2.1. მოწინააღმდეგე მხარის - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, ასევე, მესამე პირების - გ----- ფ-----ასა და ბ----- წარმომადგენლები არ დაეთანხმნენ სააპელაციო საჩივარს და სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვება მოითხოვენ.

2.2. მესამე პირს - ა--- ბ-----ვას სააპელაციო საჩივართან დაკავშირებით წერილობითი პოზიცია არ წარმოუდგენია.

3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

3.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 09 ივლისის გადაწყვეტილებით მ----- ჩ-----ძის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

3.2. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2017 წლის 1-----ს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურში მ----- ჩ-----ძის წარმომადგენელმა - გ-----მ წარადგინა N8----- სარეგისტრაციო განცხადება, რომლითაც მოითხოვა ქალაქ თბილისში, თ----- მ-----ის ქ. N1---- მდებარე (საკადასტრო კოდი 0-----) ბინაზე/ერთეულზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. N8----- განცხადებას დაინტერესებულმა პირმა დაურთო განმარტებითი ხასიათის განცხადება, რწმუნებულება/მინდობილობა (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი N1-----, თარიღი: 1-----), საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ასლი, რომელზეც მონიშნულია სარეგისტრაციო ფართი,

დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი და მიუთითა, რომ სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია ერთოდა N8----- განცხადებას.

სარეგისტრაციოდ წარდგენილ გ----- ვ-----ის განცხადებაში მითითებულია, რომ მოთხოვნილ იქნა უფლების რეგისტრაცია 50.45 კვ.მ-დან 8 კვ.მ-ზე, რომელიც მონიშნულია სარეგისტრაციოდ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე და რომლის რეგისტრაციაც ვერ განხორციელდა ყადაღის არსებობის გამო. 50.45 კვ.მ.-დან 8 კვ.მ-ს გარდა დანარჩენი ფართი გასხვისებულ იქნა, ხოლო აღნიშნული 8 კვ.მ. არ იყო რეგისტრირებული და შესაბამისად, არ განხორციელებულა აღნიშნული ფართის გასხვისება.

N8----- სარეგისტრაციო განცხადებით 2011 წლის 1-----ს დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილ იქნა ქალაქ თბილისში თ----- მ-----ის ქ. N1---- მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია (საკადასტრო კოდი: 0-----). აღნიშნული ცვლილების რეგისტრაციის საფუძველად წარდგენილ იქნა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა ,-----ს 2011 წლის 1-----ის კრების ოქმი N6, რომლის თანახმად, ამხანაგობის წევრთა 2/3-ზე მეტმა დაადასტურა მ----- ჩ-----ძის მიერ ქალაქ თბილისში თ----- მ-----ის ქ. N1---- მდებარე უძრავ ნივთზე 50.46 კვ.მ. ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფაქტი და თანხმობას გამოთქვამდნენ უფლების რეგისტრაცია განხორციელებულიყო სარეგისტრაციოდ წარდგენილი აზომვითი ნახაზის შესაბამისად.

N8----- სარეგისტრაციო განცხადებას ერთვის შემდეგი დოკუმენტები: ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა ,----- კრების ოქმი N6, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (განცხადების რეგისტრაციის ნომერი N8-----, მომსახურების გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი (ქვითარი) და მ---- ს-----ს პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, ასევე მითითებული იქნა, რომ მინდობილობა დართული იყო N8----- განცხადებაზე.

N8----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით 2011 წლის 2-----ს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ N8-----03 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების საგანზე რეგისტრირებული იყო ყადაღა (საფუძველი: მომართვა, N1-----, 0-----, თბილისის სააღსრულებო ბიურო), რაც გამორიცხავდა აღნიშნულ უძრავ ნივთზე

მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაცია--.

თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2011 წლის 0-----ის მომართვის საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შეზღუდვებისა და უფლებების რეგისტრაციის სამსახურის მიერ 2011 წლის 0-----ს N1----- - განცხადებით განხორციელდა ყადაღის წარმოშობის რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე-ქ. თბილისი, თ----- მ-----ის ქუჩა N1- (საკ.კოდი 0-----)

2011 წლის 1-----ის ა--- ბ-----ვამ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა აუქციონზე შეძენილი უძრავი ქონების საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 1-----სის N8----- გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და განმცხადებელს განემარტა, რომ წარმოდგენილი დოკუმენტაციით არ დგინდებოდა წარმოადგენდა თუ არა ერთი უფლების ობიექტს რეგისტრირებული ფართი წილობრივი მონაცემებით 1-/21-, დამხმარე ფართი 27 .60 კვ.მ. და სამეურნეო ფართი 13.80 კვ.მ. შესაბამისად, განმცხადებელს დაევალა დამატებით წარედგინა განმარტება აღნიშნულთან დაკავშირებით და იმ შემთხვევაში, თუ სარეგისტრაციო უძრავი ქონება წარმოადგენდა სამ ერთეულ, დამოუკიდებელი უფლების ობიექტს, დასაზუსტებელი იყო სარეგისტრაციო მოთხოვნა, კონკრეტულად რომელ ფართზე ითხოვდა უფლების რეგისტრაცია-- წარდგენილი განცხადებით, ან დამატებით უნდა წარედგინა მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი კიდევ ორი 50-ლარიანი ქვითარი. განმცხადებელმა 2011 წლის 1-----ის განცხადებით განმარტა, რომ რეგისტრირებული ფართი წილობრივი მონაცემებით 1-/21-, დამხმარე ფართი 27.60 კვ.მ. და სამეურნეო ფართი 13.80 კვ.მ. წარმოადგენდა ერთი უფლების ობიექტს.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 2-----ის N8-----7 გადაწყვეტილებით განხორციელდა ა--- ბ-----ვას საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე, საკადასტრო კოდი N0-----, ფართი 43.60 კვ.მ., სამეურნეო ფართი 13.80 კვ.მ. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: განკარგულება NA-----, დამოწმების თარიღი:1-----.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონება, რეგისტრირებულ საკადასტრო კოდზე N0-----, რომელიც ა--- ბ-----ვამ შეიძინა აუქციონზე აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2011 წლის 1-----ისის NA----- განკარგულებით მოიცავდა მოსარჩელის მიერ სადავოდ გამხდარ 8 კვ.მ. ფართსაც.

2011 წლის 1-----ს ა--- ბ-----ვამ მოითხოვა რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილებების განხორციელება. მის მიერ წარდგენილ იქნა საკადასტრო აზომვითი ნახაზები, მეორე სართულზე საკადასტრო კოდზე N0----- არსებული ფართი დაზუსტდა და აზომვითი ნახაზის საფუძველზე ცალკე უფლების ობიექტად დარეგისტრირდა 24.38 კვ.მ. საერთო ფართი, რომელმაც მოიცვა ასევე სადავო 8 კვ.მ., სარეგისტრაციო წარმოების მასალებს ერთვის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა ,----- 2011 წლის 1-----ს N1 კრების ოქმი, რომლითაც ამხანაგობის მიერ დადასტურებულია, რომ წარდგენილ აზომვით ნახაზზე შპს „ჯ-----“ ასახული 46./54 კვ.მ. ფართი წარმოადგენს ამხანაგობის წევრის ა--- ბ-----ვას ინდივიდუალური საკუთრების საგანს და 46.54 კვ.მ.-დან რეგისტრირებულია 43.60 კვ.მ. ხოლო 46.54 კვ.მ. -დან 3.25 კვ.მ. წარმოადგენს შესასვლელ ფართს, რომელიც ინდივიდუალური საკუთრების საგანია.

დღეის მდგომარეობით, მოცემული სადავო შესასვლელით შესაძლებელია მეორე ოთახთან დაკავშირება, რომელიც წარმოადგენს 1-.15 კვ.მ.-ს, N0----- საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებულ ფართს.

2011 წლის 1-----ს უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, საკადასტრო კოდზე N0----- რეგისტრირებული უძრავი ქონება შეიძინა რ-----მ, ხოლო 2012 წლის 2-----ის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე - გ----- ფ-----ამ.

დღეის მდგომარეობით, უძრავ ქონებაზე, საკადასტრო კოდით N0----- , რეგისტრირებულია გ----- ფ-----ას საკუთრების უფლება, რომლის ფართის ნაწილზე, კერძოდ 8 კვ.მ. ოთახზე მ----- ჩ-----ძე აცხადებს პრეტენზი--.

2017 წლის 2-----სს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ N8----- გადაწყვეტილება, რომელშიც განმარტა, რომ ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების საგანზე (საკადასტრო კოდით 0-----) რეგისტრირებული იყო სხვა უფლება, რომელიც გამორიცხავდა აღნიშნულ უძრავ ნივთზე წარდგენილი უფლების რეგისტრაცი-- , „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 1- ს-----ის N3----- გადაწყვეტილებით მ----- ჩ-----ძის წარმომადგენლის გ----- ვ-----ის 2017 წლის 1-----ის N3----- ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტის დ---თ მ-----ის 2018 წლის 2-----

N1- დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, თ----- მ-----ის ქ. N1--- განთავსებული 1/2 ნაგებობიდან მ----- ჩ-----ძისათვის სრული იზოლირებით, საინჟინრო ტექნიკური ნორმების დაცვით შესაძლებელია გამოეყოს N4 ოთახი ფართით 8 კვ.მ. მოცემული დასკვნის თანახმად, ასეთი გამიჯვნით არ მოხდება გასამიჯნი სახლთმფლობელობის საწყისი საბაზრო ღირებულების შემცირება. აღნიშნული ექსპერტიზის დასკვნა არ შეიცავს დასაბუთებას 8 კვ.მ. ფართის იზოლირების შემთხვევაში როგორ არის შესაძლებელის დარჩენილი ფართისათვის შესასვლელის მოწყობა.

3.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ და „დ“ ქვეპუნქტების, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის საფუძველზე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 2-----სის N8-----, 2017 წლის 1- ს-----ის N3-----, 2011 წლის 2-----ის N8-----7 და 2011 წლის 1- ა-----ის N8----- გადაწყვეტილებები წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს, ამდენად, დ---ს განხილვისას უნდა შემოწმდეს მათი შესაბამისობა კანონმდებლობასთან.

სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტსა და მე-8 მუხლზე და აღნიშნა, უძრავ ქონებაზე როგორც რეგისტრაცია, ასევე მასში ცვლილება წარმოებს კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემებისა და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „ლ“ ქვეპუნქტით სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია განმარტებულია, როგორც რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები. ამდენად, რეგისტრაციის განხორციელების მოთხოვნის მოტივით სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა მიმართოს დაინტერესებულმა პირმა (მესაკუთრემ) და წარადგინოს სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია.

სასამართლომ ყურადღება მიაქცია იმ გარემოებას, რომ 2011 წლის 1-----ის ა--- ბ-----ვამ განცხადებით მიმართა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა აუქციონზე შეძენილი უძრავი ქონების საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 2-----ის N8-----7

გადაწყვეტილებით განხორციელდა ა--- ბ-----ვას საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე, საკადასტრო კოდი N0-----, ფართი 43.60 კვ.მ., სამეურნეო ფართი 13.80 კვ.მ. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: განკარგულება NA-----, დამოწმების თარიღი:1-----. იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონება, რეგისტრირებულ საკადასტრო კოდზე N0-----, რომელიც ა--- ბ-----ვამ შეიძინა აუქციონზე აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2011 წლის 1-----ისის NA----- განკარგულებით მოიცავდა მოსარჩელის მიერ სადავოდ გამხდარ 8 კვ.მ. ფართსაც.

ამასთან, 2011 წლის 1-----ს ა--- ბ-----ვამ მოითხოვა რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილებების განხორციელება, რაც გამოიხატა იმაში, რომ ცალკე უფლების ობიექტად დაზუსტდა მეორე სართულზე საკადასტრო კოდზე N0----- არსებული ფართი - 24.38 კვ.მ., რომელმაც მოიცვა ასევე სადავო 8 კვ.მ., ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა ,----- 2011 წლის 1-----ს N1 კრების ოქმით ამხანაგობის მიერ დადასტურებულია, რომ წარდგენილ აზომვით ნახაზზე შპს „ჯ-----“ ასახული ფართი წარმოადგენს ამხანაგობის წევრის ა--- ბ-----ვას ინდივიდუალური საკუთრების საგანს და 46.54 კვ.მ.-დან რეგისტრირებულია 43.60 კვ.მ. ხოლო 46.54 კვ.მ. -დან 3.25 კვ.მ. წარმოადგენს შესასვლელ ფართს, რომელიც ინდივიდუალური საკუთრების საგანია.

სასამართლომ განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში (21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლები) კონკრეტულად არის მითითებული ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც სარეგისტრაციო ორგანო უფლებამოსილია უარი უთხრას პირს რეგისტრაციაზე, შეაჩეროს და/ან შეწყვიტოს სარეგისტრაციო წარმოება. ამასთან, სადავო პერიოდში მოქმედი საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

2017 წლის 2-----სს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ N8----- გადაწყვეტილება, რომელშიც განმარტა, რომ ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების საგანზე (საკადასტრო კოდით 0-----) რეგისტრირებული იყო სხვა უფლება, რომელიც გამორიცხავდა აღნიშნულ უძრავ ნივთზე წარდგენილი უფლების რეგისტრაცი-- „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, რაც

სრულ შესაბამისობაშია კანონმდებლობასთან და მისი ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი სახეზე არ არის.

სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის აპელირება იმ გარემოებაზე, რომ N8-----სარეგისტრაციო განცხადებით მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაცია ვერ განხორციელდა ყადაღის რეგისტრაციის გამო, ხოლო ვინაიდან 50.45 კვ.მ.-დან 8 კვ.მ. არ იყო რეგისტრირებული და ასევე არ გასხვისებულა, N8-----სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილი ოქმის საფუძველზე შესაძლებელია რეგისტრაციის განხორციელება, სასამართლომ გაიზიარა მოპასუხის მოსაზრება, რომ N8-----სარეგისტრაციო განცხადებით ხდებოდა N0-----საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მონაცემების დაზუსტება, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-“ 2011 წლის 1-----ის კრების ოქმი N6-ის საფუძველზე, რომლითაც დადასტურდა მ-----ჩ-----ძის მიერ ქალაქ თბილისში, თ-----მ-----ის ქ. N1-----მდებარე უძრავ ნივთზე 50.45 კვ.მ. ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი (რაც მოიცავდა სარეგისტრაციო 8 კვ.მ. ფართს) და არა აღნიშნული ფართის საკუთრებაში გადაცემა. აღნიშნული უფლების რეგისტრაცია ვერ განხორციელდა საკადასტრო კოდზე 0-----რეგისტრირებული ყადაღის გამო.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომელიც იძლევა საჯარო რეესტრის ფუნქციის განმარტებას, კერძოდ, ადგენს, რომ საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილებების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილებების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. ამდენად, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ნამდვილობას განსაზღვრავს მისი რეესტრში რეგისტრაცია და ჩანაწერის უსწორობაზე მსჯელობა.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების თანახმად, ა--- ბ-----ვას მიერ №0-----საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება გაიმიჯნა სხვადასხვა საკადასტრო ერთეულად, რაც გამოიხატა მითითებულ საკადასტრო ერთეულებზე მდგომი შენობა-ნაგებობების შიდა ფართების დაზუსტებაში, აზომვითი ნახაზების საფუძველზე. დადგენილ გარემოებას წარმოადგენს, რომ საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე ცალკე უფლების ობიექტად

დარეგისტრირდა 24.38 კვ.მ. საერთო ფართი, რომელმაც მოიცვა ასევე სადავო 8 კვ.მ., სარეგისტრაციო წარმოების მასალებში არსებული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა ,----- 2011 წლის 1-----ს N1 კრების ოქმის თანახმად, ამხანაგობის მიერ დადასტურებულია, რომ წარდგენილ აზომვით ნახაზზე შპს „ჯ-----“ ასახული 46./54 კვ.მ. ფართი წარმოადგენს ამხანაგობის წევრის ა--- ბ-----ვას ინდივიდუალური საკუთრების საგანს და 46.54 კვ.მ.-დან რეგისტრირებულია 43.60 კვ.მ. ხოლო 46.54 კვ.მ. -დან 3.25 კვ.მ. წარმოადგენს შესასვლელ ფართს, რომელიც ინდივიდუალური საკუთრების საგანია.

დღეის მდგომარეობით, მოცემული სადავო შესასვლელით შესაძლებელია მეორე ოთახთან დაკავშირება, რომელიც წარმოადგენს N0----- საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებულ 1-15 კვ.მ. საცხოვრებელ ფართს. ამასთან, 2011 წლის 1-----ს უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, საკადასტრო კოდზე N0----- რეგისტრირებული უძრავი ქონება შეიძინა რ-----მ, ხოლო 2012 წლის 2-----ის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე - გ----- ფ-----ამ. შესაბამისად, სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის მოსაზრება მის მიერ სადავო ფართზე რაიმე უფლების არსებობასთან დაკავშირებით, რაც განაპირობებდა მესამე პირის უფლების შეზღუდვას საკუთრებაში ჰქონდეს მე-2 სართულზე მდებარე კუთვნილი უძრავი ქონება. მოსარჩელის მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი სასამართლოს მიერ დადგენილი ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების საწინააღმდეგო მტკიცებულება, კერძოდ, საქმეში არსებული კრების ოქმი, რომელიც 2011 წლის 1-----ს წარდგენილ იქნა მოსარჩელის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში საცხოვრებელი ბინაში შიდა ფართის დაზუსტების მიზნით, არ წარმოადგენს საკმარის მტკიცებულებას, რომ იგი წარმოადგენს მის საკუთრებაში აუქციონის გზით განკარგვამდე არსებული უძრავი ნივთის მე-2 სართულზე რაიმე ფართის, როგორც ცალკე უფლების ობიექტის მესაკუთრეს. ამდენად, მარეგისტრირებულ ორგანოს არ გააჩნდა საფუძველი უარი ეთქვა ა--- ბ-----ვასთვის უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაციის თაობაზე.

გარდა ზემოაღნიშნულისა, წარმოდგენილია დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტის დ---თ მ-----ის 2018 წლის 2----- N1- დასკვნა, რომლის თანახმად, ქ. თბილისში, თ----- მ-----ის ქ. N1---- განთავსებული 1/2 ნაგებობიდან მ----- ჩ-----ძისათვის სრული იზოლირებით, საინჟინრო ტექნიკური ნორმების დაცვით შესაძლებელია გამოეყოს N4 ოთახი ფართით 8 კვ.მ. მოცემული დასვნის თანახმად, ასეთი გამიჯვნით არ მოხდება გასამიჯნი სახლთმფლობელობის საწყისი საბაზრო ღირებულების შემცირება. აღნიშნული ექსპერტიზის დასკვნა არ შეიცავს დასაბუთებას 8 კვ.მ. ფართის იზოლირების შემთხვევაში როგორ არის შესაძლებელის დარჩენილი ფართისათვის შესასვლელის მოწყობა. ამასთან, სასამართლომ მიუთითა სასარჩელო მოთხოვნებზე, რომლითაც მოსარჩელე ითხოვს ინდივიდუალური

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობას, იმ პირობებში, როდესაც სასამართლომ დაადგინა მათი შესაბამისობა კანონმდებლობის მოთხოვნებთან, სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია მსჯელობა წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნის გაზიარების შესახებ.

სასამართლომ განმარტა, რომ, ასევე, უსაფუძვლოა მოსარჩელის მოთხოვნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 1- ს-----ის N3----- გადაწყვეტილების ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ ბათილად ცნობის ნაწილში. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის მე-3 ნაწილის, 185-ე, 201-ე მუხლების საფუძველზე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება მიღებულია საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად შესწავლის შემდეგ და არ არსებობს ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

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.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარჩელი დაუსაბუთებელია, სადავო აქტები მიღებულია კანონმდებლობის მოთხოვნათა გათვალისწინებით და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი. ამდენად, სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

4.1. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

სააპელაციო საჩივრის მიხედვით, სასამართლომ არასწორად დაადგინა, რომ ა---ბ-----ვას მიერ აუქციონზე შეძენილი ქონება (ს.კ.0-----) და მასზე გაცემული განკარგულება მოიცავდა სადავო 8 კვ.მ.-ს. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N3----- გადაწყვეტილებაშივე არის მითითებული, რომ 8 კვ.მ. ფართი ცალკე მდგომი ოთახია და მას არ მოიცავდა სააღსრულებო ბიუროს მიერ განკარგული ქონება. ასევე, არასწორია სასამართლოს მითითება, რომ სადავო ფართი არ არის დამოუკიდებელი და მის გარეშე შეუძლებელია 0----- კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთით სარგებლობა. მოსარჩელის განმარტება დადასტურებულია ექსპერტიზის დასკვნით.

აპელანტი აღნიშნავს, მ----- ჩ-----ძეს სადავო ქონების რეგისტრაციაზე თავდაპირველად საჯარო რეესტრმა მხოლოდ იმიტომ უთხრა უარი, რომ ამ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო ყადაღა მხოლოდ 50 კვ.მ-ზე, ხოლო 8 კვ.მ. არ იყო რეგისტრირებული საჯარო რეესტრის მიერ, თუმცა შესაბამისი კრების ოქმი და აზომვითი ნახაზი მოსარჩელეს წარდგენილი ჰქონდა. ა--- ბ----- —ვამ კი წარადგინა იგივე დოკუმენტაცია და მისი მოთხოვნა უკანონოდ დაკმაყოფილდა, რადგან საჯარო რეესტრში დაცული იყო მ----- ჩ-----ძის დოკუმენტაცია. შესაბამისად, როდესაც ა--- ბ-----ვამ მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა მ----- ჩ-----ძის უძრავი ნივთის მის სახელზე რეგისტრაცია, საჯარო რეესტრს უნდა შეეჩერებინა სარეგისტრაციო წარმოება და დაინტერესებულ პირად ჩაერთო მ----- ჩ-----ძე, ასევე, მოეთხოვა შესაბამისი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, რეალურად რომელ ქონებას უდასტურებდა მფლობელობაში ა--- ბ-----ვას. საჯარო რეესტრს ჰქონდა ორი დოკუმენტი, რომლებითაც ამხანაგობამ ერთი და იგივე ქონება სხვადასხვა პირს დაუდასტურა და გამოხატა თანხმობა ქონების რეგისტრაციისა. ამდენად, ამხანაგობას განმეორებით უნდა დაედასტურებინა ქონების მფლობელობის რეალურობა და მდებარეობა. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს კი უნდა გამოეკვლია, რომელი პირია უკეთესი უფლების მატარებელი და არ დაერღვია ნამდვილი მესაკუთრის უფლებები.

აპელანტი მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტზე და აღნიშნავს, ა--- ბ-----ვას მიერ წარდგენილი დოკუმენტი არ იყო საკმარისი საკუთრების უფლების დასაბუთებლად. საჯარო რეესტრს უნდა გამოეკვლია, მ----- ჩ-----ძისთვის გადაცემული უძრავი ნივთის სამართლებრივი ბედი, გამოერიცხა უფლების გადაფარვა.

აპელანტი მიუთითებს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹, 96-ე მუხლებზე, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე, 105-ე, 385-ე, 394-ე მუხლებზე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტზე და მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დარღვეულია ადმინისტრაციული წარმოების მიმდინარეობის წესები, სათანადოდ არ არის გამოკვლეული საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რის გამოც სადავო აქტები უკანონოა და ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

III ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

5. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის

მეორე ნაწილის შესაბამისად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

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

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 389-ე მუხლის მეორე ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს საქმის გარემოებებთან დაკავშირებით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითებას, შესაძლო ცვლილებების ან დამატებების გათვალისწინებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

5.1. ფაქტობრივი დასაბუთება:

სააპელაციო პალატა ეთანხმება თბილისის საქალაქო სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, სასამართლომ სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, რასაც იზიარებს სააპელაციო პალატაც და უთითებს მათზე.

5.2. სამართლებრივი დასაბუთება:

პალატა მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არსებითად სწორად გადაწყვიტა სადავო საკითხი, სამართლებრივი თვალსაზრისით სწორად შეაფასა საქმესთან დაკავშირებული ყველა ფაქტობრივი გარემოება; თავის მხრივ, აპელანტმა სააპელაციო საჩივარში ვერ გააქარწყლა პირველი ინსტანციის სასამართლოს სამართლებრივი დასკვნები, ვერ მიუთითა და ვერ წარმოადგინა ისეთი არგუმენტები, რომლებზე დაყრდნობითაც შესაძლებელი იქნებოდა საქმეზე დადგენილი ფაქტების სხვაგვარი სამართლებრივი შეფასება.

განსახილველი დ---ს საგანს წარმოადგენს ქალაქ თბილისში, თ----- მ-----ის ქ. N1--- მდებარე უძრავ ნივთზე (ს.კ. NO-----), 8 მ²-ის ფარგლებში ა--- ბ-----ვას საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. კერძოდ, მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ მოცემული ფართი ეკუთვნის მას და ა--- ბ-----ვას მიერ აუქციონზე შეძენილი ქონება არ მოიცავდა სადავო ფართს.

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.

მითითებული მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მითითებული 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.

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

განსახილველ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს

თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 2-----ის N8-----7 გადაწყვეტილებით განხორციელდა ა--- ბ-----ვას საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე, საკადასტრო კოდი N0-----, ფართი 43.60 კვ.მ., სამეურნეო ფართი 13.80 კვ.მ. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი - განკარგულება NA----- . ამდენად, დადგენილია, რომ ა--- ბ-----ვას სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა სათანადო უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის - აღსრულების ეროვნული ბიუროს განკარგულების საფუძველზე. სწორედ ამიტომ, სარჩელის გადაწყვეტისთვის მნიშვნელოვანია დადგინდეს, რამდენად მოიცავდა აუქციონზე შეძენილი ქონება სადავო 8 მ²-ს.

სააპელაციო პალატა, პირველ ყოვლისა, ყურადღებას ამახვილებს შეძენილი ქონების ფართზე, კერძოდ, წარმოდგენილი შიდა აზომვითი ნახაზის მიხედვით, პირველ სართულზე მდებარე ფართობი მოიცავს 14,50მ² და 4,41მ² ფართობის მქონე ობიექტებს, ხოლო მეორე სართულზე განლაგებულია 1-,15მ² და 8,23მ² ფართობის მქონე ობიექტები. (ს.ფ. 155-157). ჯამში მოცემულ ფართთა ერთობლიობა შეადგებს 43,29მ²-ს. ამასთან, სადავო არ არის, რომ მოსარჩელე სწორედ მეორე სართულზე მდებარე 8,23მ² ფართობის მქონე ობიექტზე აცხადებს პრეტენზი--, აღნიშნავს რა, რომ მის სახელზე რეგისტრირებული ქონება შეადგენდა 50მ²-ს, ხოლო სადავო 8 მ² არ იყო რეგისტრირებული და შესაბამისად, მასზე ვერ შეიძენდა მესამე პირი საკუთრების უფლებას. სააპელაციო სასამართლო ითვალისწინებს იმ გარემოებას, რომ უძრავი ნივთის საერთო ფართობი შეადგინა 43,29მ², ამასთან, შიდა აზომვით ნახაზზე პირველ სართულზე მდებარე, „დასარეგისტრირებული“ ფართის სახელით მითითებული - 3,25 მ² ფართის მხედველობაში მიღებითაც კი, უძრავი ნივთის ფართობი შეადგენს 46,54 მ²-ს. ამდენად, მოცემული ფართობისა და მოსარჩელის მიერ დასახელებული ფართობის ურთიერთშედარებითაც კი ნათელი ხდება, რომ მოსარჩელის მიერ შეძენილი ქონება მოიცავდა სადავო 8მ²-ს, რამდენადაც ფართობის საერთო ოდენობაც კი არ ქმნის მოსარჩელის მიერ მითითებულ 50მ²-ს და მით უფრო, მოცემული ფართის გარდა, დამატებით სხვა, არარეგისტრირებული ფართის არსებობა 8მ²-ის ოდენობით, რომელზეც მოსარჩელეს გააჩნია უფლების დამდგენი დოკუმენტი, არ დასტურდება.

გარდა ზემოაღნიშნულისა, სადავო ფართის ცალკე უფლების ობიექტად არსებობა არ დასტურდება, მოსარჩელეს არ გააჩნია რაიმე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი და ასეთ პირობებში ექსპერტიზის დასკვნა, რომ საინჟინრო ტექნიკური ნორმების დაცვით შესაძლებელია სადავო ფართის გამოყოფა, არ გულისხმობს მესამე პირის საკუთრების უფლების წარმოშობის გამორიცხვას. მით უფრო, როდესაც პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად აღნიშნა, რომ აღნიშნული ექსპერტიზის დასკვნა არ შეიცავს დასაბუთებას 8 კვ.მ. ფართის იზოლირების შემთხვევაში, როგორ არის შესაძლებელი დარჩენილი ფართისათვის შესასვლელის მოწყობა.

საგულისხმოა, რომ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ იმსჯელა, რამდენად შეიძლება გავრცელდეს მოთხოვნა მთელ უძრავ ნივთზე, მათ შორის, არარეგისტრირებულ ფართზე, როდესაც ხელშეკრულებაში მითითებულია მხოლოდ რეგისტრირებული, მოცემული საქმის ფარგლებში (№ას-517-491-2013, 13.11.2013წ. განჩინება) საკასაციო სასამართლომ გაიზიარა სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებები. კერძოდ, „სააპელაციო პალატამ სამოქალაქო კოდექსის 31--ე მუხლზე მითითებით აღნიშნა, რომ, იმ პირობებში, როდესაც არსებობს ფართი, რომლის თაობაზეც, ხელშეკრულების დადების დროს მხარეები განსაკუთრებულ დათქმას არ აკეთებენ და იმავდროულად უთითებენ, რომ იპოთეკით დაიცვრთა უძრავი ქონება, როგორც ერთი მთლიანი, შეუძლებელია იმ დასკვნის გამოტანა, რომ მხარეები სადავო ფართის იპოთეკით დატვირთვის თაობაზე არ შეთანხმებულან. ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ სადავო ფართი წარმოადგენს უძრავი ნივთის ნაწილს, რომელიც მატერიალურად არსებობს გარიგების დადების დროს დაუკანონებელი სახით. სადავო ფართი არის გარიგების დადების დროისათვის არსებული, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ფართის ნაწილი, რომელიც დ---ს პერიოდისათვის აღრიცხულია იპოთეკით დატვირთული ქონების შემადგენელ ნაწილად და შესაბამისად, მასზე ვრცელდება ამ ნივთზე არსებული იპოთეკა. ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, პალატამ სრულად გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობა, რომ ე. მ-ე 47.90 კვ.მ. ფართის შეძენით დაეუფლა ბინაზე მიშენების სახით არსებულ არარეგისტრირებულ ფართსაც და ფართთან დაკავშირებულ უფლებებზე და ვალდებულებებზე პასუხისმგებელ პირსაც თავად წარმოადგენს. აღსრულების ეროვნული ბიუროს 10.04.2009წ. N01/01-35/09-376 განკარგულების საფუძველზე, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შემდგომ, ე. მ-ემ კანონის მოთხოვნების სრული დაცვით დააზუსტა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის (ბინა №30-ის) საერთო ფართობი, რომლის თანახმად, საცხოვრებელი ბინის ფართობად განისაზღვრა დაზუსტებული ფართობი - 120.20 კვ.მ.“ ამრიგად, მოსარჩელის მითითება ფართების რეგისტრირებულად და არარეგისტრირებულად დაყოფის შესახებ, თუკი ისინი ერთმანეთისგან განცალკევებულ, დამოუკიდებელ ობიექტებს არ ქმნის, მატერიალურად არსებობს სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობისას და მხარეები სპეციალურ დათქმას არ აკეთებენ, არ იწვევს პირის საკუთრების უფლების მხოლოდ რეგისტრირებული ქონების მიმართ წარმოშობას.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით ა--- ბ-----ვას მესაკუთრედ რეგისტრაცია განხორციელებულია შესაბამისი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე, დოკუმენტში მითითებული გარემოებების შესაბამისად. ასევე კანონიერად განხორციელდა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილება, როდესაც უძრავი ქონება გაიმიჯნა სხვადასხვა საკადასტრო

ერთეულად, რაც გამოიხატა მითითებულ საკადასტრო ერთეულებზე მდგომი შენობა-ნაგებობების შიდა ფართების დაზუსტებაში, აზომვითი ნახაზების საფუძველზე. დადგენილ გარემოებას წარმოადგენს, რომ საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე ცალკე უფლების ობიექტად დარეგისტრირდა 24.38 კვ.მ. საერთო ფართი, რომელმაც მოიცვა ასევე სადავო 8 კვ.მ., სარეგისტრაციო წარმოების მასალებში არსებული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა ,----- 2011 წლის 1-----ს N1 კრების ოქმის თანახმად კი, ამხანაგობის მიერ დადასტურდა, რომ წარდგენილ აზომვით ნახაზზე შპს „ჯ-----ის“ ასახული 46.54 კვ.მ. ფართი წარმოადგენს ამხანაგობის წევრის - ა--- ბ-----ვას ინდივიდუალური საკუთრების საგანს და 46.54 კვ.მ.-დან რეგისტრირებულია 43.60 კვ.მ. ხოლო 46.54 კვ.მ. - დან 3.25 კვ.მ. წარმოადგენს შესასვლელ ფართს, რომელიც ინდივიდუალური საკუთრების საგანია.

დადგენილია, რომ 2017 წლის 2-----სს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ N8----- გადაწყვეტილება, რომელშიც განმარტა, რომ ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების საგანზე (საკადასტრო კოდით 0-----) რეგისტრირებული იყო სხვა უფლება, რომელიც გამორიცხავდა აღნიშნულ უძრავ ნივთზე წარდგენილი უფლების რეგისტრაცი- -, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ. მითითებული ნორმის მიხედვით, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ 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 რეგისტრაცია. საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, მოსარჩელეს მართებულად ეთქვა უარი მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე, რამეთუ იგი ითხოვდა საკუთრების უფლების რეგისტრაცი- - მესამე პირის სახელზე კანონის დაცვით აღრიცხული ქონების მიმართ.

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.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულიად აღნიშნა, რომ სარჩელი დაუსაბუთებელია, გასაჩივრებული სადავო აქტები მიღებულია კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნათა გათვალისწინებით და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი. ამდენად, სასარჩელო მოთხოვნები უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქმე განიხილა არსებითი საპროცესო დარღვევების გარეშე, სწორად დაადგინა საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები და სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. შესაბამისად, სახეზე არ არის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, რის გათვალისწინებითაც სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 09 ივლისის გადაწყვეტილება.

7. საპროცესო ხარჯები:

„სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „მ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, აპელანტი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისგან.

IV ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12, 34-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-391-ე, 397-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა :

1. მ----- ჩ-----ძის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 09 ივლისის გადაწყვეტილება;

3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს კასაციის წესით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ. თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32), დასაბუთებული განჩინების მხარეთათვის გადაცემიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (მდებარე: ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზირი №7ა).

მოსამართლე

მანანა ჩოხელი