



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

07 ნოემბერი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

მოსამართლე - ხატია არდაზიშვილი

სხდომის მდივანი - გიორგი სანიკიძე

აპელანტი (მოსარჩელე) - ა-----ა

წარმომადგენლები - გ-----ა, ზ-----ა

**მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტო**

წარმომადგენელი - თ-----ი

მესამე პირი - თ-----ე

წარმომადგენელი - თ-----ი

მესამე პირი - ა-----ე

**დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის
ბათილად ცნობა, ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის
დავალება**

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილება
და 2018 წლის 3 მაისის დამატებითი გადაწყვეტილება**

**აპელანტის მოთხოვნა - გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილება,
ასევე 2018 წლის 3 მაისის დამატებითი გადაწყვეტილება და ახალი**

გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელი დაკმაყოფილდეს

1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

1.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებების სარეზოლუციო ნაწილები:

1.1.1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილებით ა-----ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

1.1.2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 03 მაისის დამატებითი გადაწყვეტილებით მოსარჩელე ა-----ას, მესამე პირის - თ-----ის სასარგებლოდ დაეკისრა, მის მიერ წარმომადგენლის მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯის - 200 (ორასი) ლარის ოდენობით ანაზღაურება.

1.2. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით, 2018 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილებაზე

1.2.1. 2015 წლის პირველ აპრილს თ-----სა და ა-----ეს შორის დაიდო უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა უძრავი ნივთი, მდებარე ქალაქი თბილისში, ჩ-----
- ფართი 136,20 კვ.მეტრი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის პირველი აპრილის N8-----
-03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების თანახმად, უძრავ ნივთზე, მდებარე ქალაქი თბილისში, ქუ-----
--ის საკუთრების უფლება (ტ. 2, ს.ფ. 100-101; 105-107).

1.2.2. 2015 წლის 3 აპრილს დაიდო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება თ-----
ესა და ა-----ეს შორის. იპოთეკის უფლებით დაიცვირთა მესაკუთრის - ა-----ის
საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთები: 1) მისამართი: ქალაქი თბილისი, ქუ-----
-----, ფართი 136.20 კვ.მ. 2) მისამართი: ქალაქი
თბილისი, ქ-----, ფართი 192.70 კვ.მ.

2015 წლის 3 აპრილს ქ. თბილისში, ჩ-----ზე,
რეგისტრაციის შესახებ N8-----03 გადაწყვეტილებით, დარეგისტრირდა
იპოთეკის უფლება, 2015 წლის 3 აპრილის ა-----ესა და თ-----ეს შორის
დადებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე, რომლის
თანახმად, იპოთეკით დაიცვირთა 0----- საკადასტრო კოდით
რეგისტრირებული უძრავი ნივთი სრულად (ტ.1, ს.ფ. 42-46; 63-68).

1.2.3. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 28 მარტის
გადაწყვეტილების თანახმად, ა-----ას სარჩელი დაკმაყოფილდა. ა-----

---ას თ-----ის სასარგებლოდ დაეკისრა 2500 აშშ დოლარის გადახდა, სანაცვლოდ, ა-----ა ცნობილ იქნა ქ. თბილისში, ჩ-----
----- ბინად რეგისტრირებული 136 კვ.მ.-ის ნაწილის - 51.37 კვ.მ საერთო ფართის მქონე საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრედ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 27 ივლისის განჩინებით ა-----
--ა ცნობილ იქნა ა-----ას უფლებამონაცვლედ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 13 ნოემბრის განჩინებით, ა-----ე ცნობილი იქნა თ-----ის უფლებამონაცვლედ (ტ.1, ს.ფ. 63-68; 126-130; 132-134).

1.2.4. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მიერ 2017 წლის 30 მაისს გაიცა სააღსრულებო ფურცელი თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 28 მარტის გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის შესაბამისად (ტ.1, ს.ფ. 123-124).

1.2.5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 12 ივნისის N8-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების თანახმად, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა ა-----ას განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილ იქნა სასამართლო (საარბიტრაჟო) აქტის საფუძველზე უფლების რეგისტრაცია, მდებარე ქალაქი თბილისში, ქ-----.
აღნიშნული მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და დარეგისტრირდა ა-----ას საკუთრების უფლება.

2017 წლის 12 ივნისის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, 0-----
- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ნივთის თანამესაკუთრეებს წარმოადგენენ 84.83 კვ.მ.-ზე ა-----ე, 51.37 კვ.მ.-ზე ა-----ა (ტ.1, ს.ფ. 143-145).

1.2.6. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2017 წლის 18 ოქტომბერს წარედგინა ა-----ას განცხადება ქ. თბილისში, ჩ-----ში მდებარე უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე წარმოქმნილ უძრავ ნივთზე, იპოთეკით დატვირთვის გარეშე, ა-----ას საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 20 ოქტომბრის N8-----03 გადაწყვეტილებით, შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება. დაინტერესებულ მხარეს განემარტა, რომ განცხადებას თან არ ერთვოდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურებისათვის დადგენილი საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი. ასევე განიმარტა, რომ წარსადგენი იყო ურთერთშეთანხმება უძრავი ქონების გამიჯვნასთან დაკავშირებით, ხოლო იმ შემთხვევაში თუ სურდათ გამიჯნული ფართი დარეგისტრირებულიყო

იპოთეკის უფლების გარეშე, წარსადგენი იყო იპოთეკის გაუქმების ხელშეკრულება ან იპოთეკარის თანხმობა, რომ იპოთეკის ფართი შემცირდებოდა და უფლება გავრცელდებოდა მხოლოდ ერთ-ერთ გამიჯნულ ფართზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 25 ოქტომბრის N8-----05 გადაწყვეტილებით, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ შეჩერების საფუძველი არ აღმოიფხვრა; კერძოდ, წარსადგენი იყო ურთიერთშეთანხმება უძრავი ქონების გამიჯვნასთან დაკავშირებით, ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ მოითხოვდა გამიჯნული ფართობის იპოთეკის უფლების გარეშე რეგისტრაციას წარსადგენი იყო იპოთეკის გაუქმების ხელშეკრულება, ან იპოთეკარის თანხმობა, რომ იპოთეკის ფართობი შემცირდებოდა და უფლება გავრცელდებოდა მხოლოდ ერთ-ერთ გამიჯნულ ფართზე.

2017 წლის 22 ნოემბერს ქონების რეგისტრაციის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ N8-----08 გადაწყვეტილება, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ აღმოიფხვრა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველი (ტ.1, ს.ფ. 146-147; 150; 163).

1.2.7. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის პირველი თებერვლის N5---- გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა ა-----ას 2017 წლის 18 დეკემბრის N7----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე (ტ.1, ს.ფ. 63-68).

1.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით, 2018 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილებაზე

1.3.1. სასამართლოს განმარტებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, დაინტერესებულ პირს უფლება აქვს მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება გაასაჩივროს მისი ოფიციალურად გაცნობიდან, ხოლო გადაწყვეტილების გამოქვეყნების შემთხვევაში - გამოქვეყნებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 178-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, თუ იქ არსებობს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი თანამდებობის პირის ან სტრუქტურული ქვედანაყოფის ზემდგომი თანამდებობის პირი. ამავ კოდექსის 201-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად გამოაქვს ერთ-ერთი შემდეგი გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

სასამართლომ საქმის მასალებით დადგენილად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 12.06.2017წ. N8-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების თანახმად, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა ა-----ას განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილ იქნა სასამართლო (საარბიტრაჟო) აქტის საფუძველზე უფლების რეგისტრაცია, მდებარე ქალაქი თბილისი, ქ-----. აღნიშნული მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და დარეგისტრირდა ა-----ას საკუთრების უფლება. 2017 წლის 12 ივნისს მომზადებული საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ნივთის თანამესაკუთრეებს წარმოადგენენ 84.83 კვ.მ.-ზე ა-----ე, 51.37 კვ.მ.-ზე ა-----ა.

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2017 წლის 18 ოქტომბერს წარედგინა ა-----ას განცხადება ქ. თბილისში, ჩ-----ში მდებარე უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე წარმოქმნილ უძრავ ნივთზე, იპოთეკით დატვირთვის გარეშე, ა-----ას საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 20 ოქტომბრის N8-----03 გადაწყვეტილებით, შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება. დაინტერესებულ მხარეს განემარტა, რომ განცხადებას თან არ ერთვოდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურებისათვის დადგენილი საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი. ასევე განიმარტა, რომ წარსადგენი იყო ურთერთშეთანხმება უძრავი ქონების გამიჯვნასთან დაკავშირებით, ხოლო იმ შემთხვევაში თუ სურდათ გამიჯნული ფართი დარეგისტრირებულიყო იპოთეკის უფლების გარეშე, წარმოსადგენი იყო იპოთეკის გაუქმების ხელშეკრულება ან იპოთეკარის თანხმობა, რომ იპოთეკის ფართი შემცირდებოდა და უფლება გავრცელდებოდა მხოლოდ ერთ-ერთ ფართზე.

2017 წლის 22 ნოემბერს ქონების რეგისტრაციის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ N8-----08 გადაწყვეტილება, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ აღმოიფხვრა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის პირველი თებერვლის N5---- გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა ა-----ას 2017 წლის 18 დეკემბრის N7----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

1.3.2. საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლით რეგლამენტირებულია რეგისტრაციასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილების მიღების დამატებითი პირობები. ინსტრუქციის პირველი მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო

წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები. რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის საფუძვლები განსაზღვრულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე და შემდგომი მუხლებით. აღნიშნული მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით დადგენილი წესით, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ 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.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის პირველი ნაწილის 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 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, საერთო საკუთრებაში არსებული ნივთი თანამესაკუთრებთან შეთანხმების საფუძველზე შეიძლება დაგირავდეს ან უფლებრივად სხვაგვარად დაიტვირთოს ერთ-ერთი მესაკუთრის სასარგებლოდ და მისი ინტერესებისათვის.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი მოიცავს საზიარო უფლებებს. ამავე კოდექსის 953-ე მუხლის თანახმად, თუ უფლება რამდენიმე პირს ერთობლივად ეკუთვნის, მაშინ გამოიყენება ამ თავის წესები, თუკი კანონიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს. 954-ე მუხლის მიხედვით, თუ სპეციალურად სხვა რამ არ არის დადგენილი, თითოეულ მოწილეს ეკუთვნის თანაბარი წილი. ამავე კოდექსის 956-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საზიარო საგანს მოწილენი ერთობლივად მართავენ. 957-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად კი ალკეული მოწილის თანხმობის გარეშე არ შეიძლება სარგებლობის წილზე მისი უფლების შემცირება.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 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 მიზნებისათვის, მესაკუთრედ/მართლზომიერ მოსარგებლედ/მფლობელად მიიჩნევა მხოლოდ ტექნიკური აღრიცხვის არქივისა 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. ამავე ინსტრუქციის მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად უძრავი ნივთის დაყოფისას/გაერთიანებისას, უძრავ ნივთზე ან მის ნაწილზე რეგისტრირებული უფლება ან ვალდებულება მათი სარეგისტრაციო მონაცემების უცვლელად გადადის დაყოფის/გაერთიანების შედეგად შექმნილ შესაბამის უძრავ ნივთზე (ნივთებზე) ან მის (მათ) ნაწილზე (ნაწილებზე), თუ შესაბამისი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შინაარსიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს.

სასამართლომ მიუთითა, რომ ა-----ას თანაზიარი საკუთრების უფლება წარმოეშვა უძრავი ნივთზე იმ პირობებში, როდესაც უძრავი ქონების სრულ ფართზე უკვე რეგისტრირებული იყო იპოთეკის უფლება. შესაბამისად, გარდა იმისა, რომ საზიარო უფლების გაყოფისას საჭიროა თანამესაკუთრეთა შეთანხმება ინდივიდუალურ საკუთრებაში სარეგისტრაციო ობიექტის იდენტიფიკაციისათვის, ასევე მოცემულ შემთხვევაში სახეზე არის იპოთეკარის უფლება არსებული იპოთეკა გავრცელდეს დაყოფის შედეგად წარმოშობილ ორივე უძრავ ნივთზე, ან მისივე თანხმობით რომელიმე მათგანზე. მოცემულ შემთხვევაში, ა-----ას მიერ არც სარეგისტრაციო წარმოებისა და არც ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვისას არ იქნა წარდგენილი თანამესაკუთრისა და იპოთეკარის თანხმობა მის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების დასარეგისტრირებლად. ასევე, სასამართლოში დავის განხილვისას არცერთი მესამე პირი სარჩელს არ დაეთანხმა.

1.3.3. საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 8.1 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, ხოლო 8.2 მუხლის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე კანონის 9.1 მუხლის შესაბამისად, რეგისტრაცია წარმოებს უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე, ხოლო ამ კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტიდან გამომდინარე, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ ა-----ას მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის

არ წარუდგენია სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლად მითითებული გარემოების აღმოსაფხვრელად საჭირო დოკუმენტაცია, რაც ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვისას მიღებული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის პირველი თებერვლის №5---- გადაწყვეტილებით სათანადოდ შეფასდა.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹.1 მუხლზე, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.1 მუხლზე, ასევე 33-ე მუხლზე და მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში, ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნის დარღვევას, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით. შესაბამისად, არ არსებობს სადავო აქტის ბათილად ცნობისა და მოპასუხისათვის ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების საფუძველი. ამდენად, სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

1.3.4. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 3 მაისის დამატებითი გადაწყვეტილების შინაარსი:

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ 30.04.2018წ. გადაწყვეტილებით ა-----
-----ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. საქმეზე წარმოდგენილია 23.04.2018წ. სალაროს შემოსავლის ორდერი N2----- (სს „ს-----“), რომლითაც დასტურდება, რომ თ-----ის მიერ გადახდილია იურიდიული მომსახურების საფასური 1 000 (ათასი) ლარის ოდენობით.

საქმეში არსებული მასალების შესწავლის საფუძველზე, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ მოსარჩელე ა-----ას მესამე პირის - თ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მის მიერ წარმომადგენლის მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯის - 200 (ორასი) ლარის ოდენობით ანაზღაურება.

სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 261.1 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, გადაწყვეტილების გამომტან სასამართლოს შეუძლია თავისი ინიციატივით ან მხარეთა თხოვნით გამოიტანოს დამატებითი გადაწყვეტილება, თუ სასამართლოს არ გადაუწყვეტია სასამართლო ხარჯების საკითხი. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, დამატებითი გადაწყვეტილების გამოტანის საკითხი შეიძლება დაისვას გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 7 დღის განმავლობაში, ხოლო 261.3¹ მუხლის თანახმად, ამ მუხლის პირველი ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საკითხი განიხილება ზეპირი მოსმენის გარეშე.

სასამართლომ მიუთითა, რომ თუ გადაწყვეტილების გამოცხადებას არ ესწრებოდნენ მხარეები, ან ერთ-ერთი მხარე, მაშინ 7-დღიანი ვადის დენა უნდა დაიწყოს იმ დღიდან, როდესაც მხარეს ჩაბარდა მოტივირებული

გადაწყვეტილება. 7 დღიანი ვადის დენა იწყება იმ დღიდან, საიდანაც იწყება გადაწყვეტილების სააპელაციო (საკასაციო) წესით გასაჩივრების ვადის დენა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37.1 მუხლის თანახმად, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები. საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯების გაანგარიშების წესი და მათი ოდენობა განისაზღვრება საქართველოს იუსტიციის უმაღლესი საბჭოს გადაწყვეტილებით. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, სასამართლოს გარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.1 მუხლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-7 მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ არ არსებობს სამოქალაქო საპროცესო ნორმა, რომელიც არეგულირებს სასამართლო წარმოების დროს წარმოშობილ ურთიერთობას, სასამართლო იყენებს საპროცესო სამართლის იმ ნორმას, რომელიც აწესრიგებს მსგავს ურთიერთობას (კანონის ანალოგია), ხოლო თუ ასეთი ნორმაც არ არსებობს, სასამართლო ემყარება სამოქალაქო საპროცესო სამართლის ზოგად პრინციპებს (სამართლის ანალოგია).

სასამართლომ განმარტა, რომ მართლმსაჯულების განხორციელება დაკავშირებულია სასამართლო ხარჯებთან და სასამართლოს გარეშე ხარჯებთან. ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯი წარმოადგენს სასამართლოს გარეშე ხარჯებს (საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის მესამე ნაწილი). ამგვარი ხარჯების ოდენობა უნდა განისაზღვროს მხარის მიერ სასამართლოში

წარდგენილი ფაქტობრივად გაწეული ხარჯების ოდენობის დამადასტურებელი მტკიცებულებების საფუძველზე, თუმცა აღნიშნული უპირობოდ არ წარმოადგენს იმის საფუძველს, რომ სარჩელზე უარის თქმის შემთხვევაში მოსარჩელე მხარეს, მესამე პირის სასარგებლოდ წარმომადგენლის მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯი დაეკისროს იმ ოდენობით, რა ოდენობითაც აქვს წარმოდგენილი იურიდიული მომსახურების გადახდის საფასურის დამადასტურებელი მტკიცებულება, რამეთუ წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეული ხარჯის ოდენობის განსაზღვრისას მოქმედებს გონივრული და სამართლიანი შეფასების სტანდარტი, რა დროსაც მხედველობაში უნდა იქნას მიღებული დავის საგანი (საქმის კატეგორია), საქმის სირთულე, წარმომადგენლის მიერ განხორციელებული მოქმედებები, განხილვის ხანგრძლივობა და ა.შ. ეს დებულება სამართლებრივი ურთიერთობის ამოსავალი პრინციპია, რომელიც ყოველი კონკრეტული საქმის გადაწყვეტის დროს მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილებაში მესამე პირის - თ-----ის მიერ ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯის ანაზღაურების საკითხი უნდა გადაწყდეს შემდენაირად: მოსარჩელე - ა-----ას მესამე პირის - თ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მის მიერ წარმომადგენლის მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯის - 200 (ორასი) ლარის ოდენობით ანაზღაურება.

2. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

აპელანტის მოსაზრებით, საქალაქო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დაუსაბუთებელია, სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 953-957 მუხლებზე, მაგრამ არაფერია მითითებული იმის თაობაზე, რომ ამ მუხლების მოთხოვნათა დარღვევით იქნა დადებული იპოთეკისა და სესხის 2015 წლის 3 აპრილის ხელშეკრულება. სასამართლოსათვის, საქმის მასალებიდან გამომდინარე, ცნობილი იყო ისიც, რომ თ. თ-----მა კანონის დარღვევით გაასხვისა უძრავი ნივთი ა. ბ-----ზე. ეს გარემოება დასტურდება ბ-----ის ინტერესების დამცველი ადვოკატის განცხადებითა და კერძო საჩივრით, რომლებიც ერთვის მოცემულ სააპელაციო საჩივარს. ის გარემოება, რომ 51.37 კვ.მ ფართის ბინა ა. ბ-----ას საკუთრებაა, არანაირ ეჭვს არ იწვევს და დასტურდება თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 28 მარტის, ასევე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებებით. ამ გადაწყვეტილებათა გაუქმების ან შეცვლის მექანიზმი არ არსებობს. სასამართლოს არასწორად აქვს გამოყენებული სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის დებულებები, რომლებიც არ უკრძალავენ ა. ბ-----ას, საერთო საკუთრებიდან გამოყოს თავისი წილი, მაშინ, როდესაც ეს შესაძლებელია, როგორც იურიდიულად, ისე ტექნიკურად. გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში ხელოვნურად არის დაჯგუფებული გარკვეული

სამართლებრივი აქტების მოთხოვნები, რომლებიც არანაირ უფლებას არ აძლევდნენ სასამართლოს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისათვის. ასევე გაუგებარია 2018 წლის 3 მაისის დამატებითი გადაწყვეტილების წარმოშობის საფუძველი. საკვირველია, რატომ არაფერი თქვა მასში მითითებული მოტივების შესახებ სასამართლომ 2018 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილებაში, რომლის მხოლოდ სარეზოლუციო ნაწილი გამოაქვეყნა და რომელიც მხარეს გადაეცა 2018 წლის 5 ივნისს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტი ითხოვს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებების გაუქმებას და ახალი გადაწყვეტილების მიღებას, რომლითაც სარჩელი სრულად დაკმაყოფილდება.

3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

სააპელაციო პალატამ განიხილა საქმის მასალები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები, შეამოწმა გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და შესაბამისად, გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 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. იმავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. 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.

3.1. ფაქტობრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო სრულად ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან

დაკავშირებით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, თბილისის საქალაქო სასამართლომ სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, რასაც იზიარებს სააპელაციო პალატაც.

3.2. სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო ასევე სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, საქალაქო სასამართლომ სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს.

3.2.1. სააპელაციო პალატა მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომელიც 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. აღნიშნული კანონის მეორე მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაციაში იგულისხმება 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 შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

მიუთითებული კანონის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველი შეიძლება იყოს განცხადება, რომელსაც უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია, კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. ამავე კანონის 9.1 მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. მეორე მუხლის „ლ“ პუნქტის თანახმად კი, სარეგისტრაციო დოკუმენტაციად მიიჩნევა რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები. კანონის 21.1 მუხლის „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. 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

პალატა ასევე მიუთითებს საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.2010წ. N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ 14.23 მუხლზე, რომლის თანახმად, 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. 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. ამავე „ინსტრუქციის“ 16.1 მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის დაყოფისას/გაერთიანებისას, უძრავ ნივთზე ან მის ნაწილზე რეგისტრირებული უფლება ან ვალდებულება მათი სარეგისტრაციო მონაცემების უცვლელად გადადის დაყოფის/გაერთიანების შედეგად შექმნილ შესაბამის უძრავ ნივთზე (ნივთებზე) ან მის (მათ) ნაწილზე (ნაწილებზე), თუ შესაბამისი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შინაარსიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს.

საზიარო უფლებების შესახებ დებულებებს შეიცავს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი. აღნიშნული კოდექსის 173.1 მუხლის თანახმად, საერთო (თანაზიარო 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. 953-ე მუხლის თანახმად, თუ უფლება რამდენიმე პირს ერთობლივად ეკუთვნის, მაშინ გამოიყენება ამ თავის წესები, თუკი კანონიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს. 954-ე მუხლის თანახმად, თუ სპეციალურად სხვა რამ არ არის დადგენილი, თითოეულ მოწილეს ეკუთვნის თანაბარი წილი. 956.1 მუხლის თანახმად, საზიარო საგანს მოწილენი ერთობლივად მართავენ. 957.3 მუხლის თანახმად კი, ცალკეული მოწილის თანხმობის გარეშე არ შეიძლება სარგებლობის წილზე მისი უფლების შემცირება.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ თბილისში, ჩ-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (ს/კ 0-----, შ-----), საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 12.06.2017წ. N8-----03 გადაწყვეტილებით რეგისტრირებულია ა-----ის (84.83 კვ.მ.) და ა-----ას (51.37 კვ.მ.) თანასაკუთრების უფლება. 18.10.2017წ. ა-----ამ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ქ. თბილისში, ჩ-----ში მდებარე უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე წარმოქმნილ უძრავ ნივთზე, იპოთეკით დატვირთვის გარეშე, ა-----ას საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20.10.2017წ. N8-----03 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა და დაინტერესებულ მხარეს დაევალა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურებისათვის დადგენილი საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტის, ასევე უძრავი ქონების გამიჯვნასთან დაკავშირებული ურთერთშეთანხმების ამსახველი დოკუმენტის წარდგენა. დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ თუ სურდა გამიჯნული ფართის იპოთეკის უფლების გარეშე დარეგისტრირება, მარეგისტრირებელ ორგანოში უნდა წარედგინა იპოთეკის გაუქმების ხელშეკრულება ან იპოთეკარის თანხმობა, რომ იპოთეკის ფართი შემცირდებოდა და უფლება გავრცელდებოდა მხოლოდ ერთ-ერთ ფართზე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 22.11.2017წ. N8-----08 გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება ა-----ას განცხადებაზე, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი მტკიცებულებები.

3.2.2. სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 177.1 მუხლის თანახმად, დაინტერესებულ მხარეს უფლება აქვს გაასაჩივროს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. ამავე კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება ამ კოდექსის VI თავით გათვალისწინებული დებულებანი. ამავე კოდექსის 193.1 მუხლის თანახმად, თუ კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო იხილავს ადმინისტრაციულ საჩივარს მასში აღნიშნული მოთხოვნის ფარგლებში, ხოლო კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში შეუძლია გასცდეს მათ. 201.3 მუხლის თანახმად კი, ადმინისტრაციული ორგანო, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ამოწმებს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით.

დადგენილია, რომ მოსარჩელემ 18.12.2017წ. ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სარეგისტრაციო წარმოების

შეწყვეტის შესახებ 22.11.2017წ. N8-----08 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მოითხოვა. წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში, ადმინისტრაციულმა ორგანომ, ზაკ-ის 193-ე მუხლიდან გამომდინარე, ასევე შეაფასა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 20.10.2017წ. N8-----03 გადაწყვეტილების კანონიერება და საბოლოოდ, 01.02.2018წ. N5---- გადაწყვეტილებით მიიჩნია, რომ არ არსებობდა ა-----ას ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი.

სააპელაციო პალატა მართებულად მიიჩნევს საქალაქო სასამართლოს მსჯელობას, რომ ა-----ას უძრავი ნივთზე თანაზიარი საკუთრების უფლება წარმოეშვა იმ პირობებში, როდესაც უძრავი ქონების სრულ ფართზე უკვე რეგისტრირებული იყო იპოთეკის უფლება. შესაბამისად, მოცემულ შემთხვევაში, საზიარო უფლების გაყოფისას საჭირო იყო თანამესაკუთრეთა შეთანხმება ინდივიდუალურ საკუთრებაში სარეგისტრაციო ობიექტის იდენტიფიკაციისათვის. ა-----ას არც სარეგისტრაციო წარმოებისას და არც ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვისას არ წარუდგენია თანამესაკუთრისა და იპოთეკარის თანხმობა, მის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების დასარეგისტრირებლად. ამდენად, ვინაიდან ა-----ას მარეგისტრირებული ორგანოსათვის არ წარუდგენია სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, მართებულია სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 01.02.2018წ. №5---- გადაწყვეტილება, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა ა-----ას ადმინისტრაციული საჩივარი და უცვლელად დარჩა სააგენტოს 20.10.2017წ. N8-----03, 22.11.2017წ. N8-----08 გადაწყვეტილებები.

სააპელაციო პალატა აქვე განმარტავს, რომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება თ. თ-----სა და ა. ბ----ეს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ფაქტი ა-----ას კუთვნილი ფართის ნაწილში, ასევე არ დასტურდება იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ფაქტი ა-----ას კუთვნილი ფართის ნაწილში, ამ პირობებში კი, მხოლოდ აპელანტის ზეპირი ახსნა-განმარტება, რომ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება დადებული იქნა სამოქალაქო კოდექსის 953-957 მუხლების მოთხოვნათა დარღვევით, საფუძველსმოკლებულია, ვინაიდან სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების კანონიერების საკითხი წარმოადგენს სამოქალაქო დავის საგანს, რაც აპელანტს სადავოდ არ გაუხდია. ასევე უსაფუძვლოა აპელანტის მითითება, რომ თ. თ-----მა კანონის დარღვევით გაახსვისა უძრავი ნივთი ა. ბ----ეზძე, ვინაიდან, როგორც აღინიშნა ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის დამადასტურებელი მტკიცებულება საქმეს არ ერთვის, განცხადება და კერძო საჩივარი არ არის ის სათანადო მტკიცებულება, რომლითაც ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილობა დადასტურდებოდა, ამ ხელშეკრულების კანონიერების საკითხი წარმოადგენს სამოქალაქო დავის საგანს.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საქალაქო სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა, რომ განსახილველ შემთხვევაში, ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნის დარღვევას, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით. შესაბამისად, არ არსებობს სადავო აქტის ბათილად ცნობისა და მოპასუხისათვის ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების საფუძველი. სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3.2.3. აპელანტი ასევე ითხოვს თბილისის საქალაქო სასამართლოს 03.05.2018წ. დამატებითი გადაწყვეტილების გაუქმებას, რომლითაც მოსარჩელეს მესამე პირის - თ-----ის სასარგებლოდ დაეკისრა მის მიერ წარმომადგენლის მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯის - 200 (ორასი) ლარის ოდენობით ანაზღაურება.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 261.1 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, გადაწყვეტილების გამომტან სასამართლოს შეუძლია თავისი ინიციატივით ან მხარეთა თხოვნით გამოიტანოს დამატებითი გადაწყვეტილება, თუ სასამართლოს არ გადაუწყვეტია სასამართლო ხარჯების საკითხი. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, დამატებითი გადაწყვეტილების გამოტანის საკითხი შეიძლება დაისვას გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 7 დღის განმავლობაში, ხოლო 261.3¹ მუხლის თანახმად, ამ მუხლის პირველი ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საკითხი განიხილება ზეპირი მოსმენის გარეშე.

დადგენილია, რომ საქალაქო სასამართლოს, არსებული მოთხოვნის პირობებში, 30.04.2018წ. გადაწყვეტილებით არ უმსჯელია მესამე პირის - თ-----ის სასარგებლოდ, წარმომადგენლის მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯის - 200 (ორასი) ლარის მოსარჩელისათვის დაკისრების საკითხზე, შესაბამისად, სსკ-ის 261.1 მუხლიდან გამომდინარე, სასამართლო უფლებამოსილი იყო, დადგენილ ვადაში, ზეპირი მოსმენის გარეშე მიეღო დამატებითი გადაწყვეტილება წარმომადგენლის მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯის დაკისრების საკითხზე.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37.1 მუხლის თანახმად, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები, ხოლო 37.3 მუხლის თანახმად, სასამართლოს გარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები. ამავე კოდექსის 53.1 მუხლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი

გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

მოცემულ შემთხვევაში, საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებით დასტურდება, რომ თ-----ის მიერ იურიდიული მომსახურების საფასურად გადახდილია 1 000 (ათასი) ლარის ოდენობით. პალატის მოსაზრებით, საქალაქო სასამართლომ სწორად მიუთითა, რომ ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯის ოდენობა უნდა განისაზღვროს მხარის მიერ სასამართლოში წარდგენილი, ფაქტობრივად გაწეული ხარჯების ოდენობის დამადასტურებელი მტკიცებულებების საფუძველზე, თუმცა აღნიშნული უპირობოდ არ გულისხმობს, რომ სარჩელზე უარის თქმის შემთხვევაში, მოსარჩელე მხარეს, მესამე პირის სასარგებლოდ წარმომადგენლის მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯი დაეკისროს იმ ოდენობით, რა ოდენობითაც აქვს წარმოდგენილი იურიდიული მომსახურების გადახდის საფასურის დამადასტურებელი მტკიცებულება. წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეული ხარჯის ოდენობის განსაზღვრისას მოქმედებს გონივრული და სამართლიანი შეფასების სტანდარტი, რა დროსაც მხედველობაში უნდა იქნას მიღებული დავის საგანი (საქმის კატეგორია), საქმის სირთულე, წარმომადგენლის მიერ განხორციელებული მოქმედებები, განხილვის ხანგრძლივობა და ა.შ. ამდენად, მოცემულ შემთხვევაში, საქალაქო სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა, რომ მოსარჩელე ა-----ას, მესამე პირის - თ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მის მიერ წარმომადგენლის მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯის - 200 (ორასი) ლარის ოდენობით ანაზღაურება.

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნული გარემოებების ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ჰქმნიან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას. პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა სადავო საკითხი, რის გამოც არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილებების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძვლები.

5. საპროცესო ხარჯები

5.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის საფუძველზე, აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 (ას ორმოცდაათი) ლარი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

5.2. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37.3 მუხლის თანახმად,

სასამართლოს გარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები. ამავე კოდექსის 53.1 მუხლის თანახმად, იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

საქმის სააპელაციო სასამართლოში განხილვის ეტაპზე მესამე პირმა - თ-----ემ წარმოადგინა სს „ს-----ს“ მიერ გაცემული N0----- ანგარიშზე შემოსავლის დოკუმენტი, რომლითაც დასტურდება, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოში წარმომადგენლობისათვის, თ-----ის მიერ გადახდილია 700 ლარი.

პალატა აღნიშნავს, რომ სსკ-ის 53.1 მუხლი განსაზღვრავს მხარის მიერ წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეული ხარჯების იმ ოდენობის მაქსიმუმს, რომელიც შეიძლება დაეკისროს მეორე მხარეს. ამ მაქსიმუმის ფარგლებში სასამართლოს შეუძლია, თავისი შეხედულებით, გონივრულ ფარგლებში განსაზღვროს წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეული ხარჯების ოდენობა, რომელიც მეორე მხარეს უნდა დაეკისროს, წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეული ხარჯების ოდენობის განსაზღვრისას მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული საქმის მოცულობა, მისი ფაქტობრივ-სამართლებრივი სირთულე, აგრეთვე, მხარეთა ქონებრივი მდგომარეობა, მათი შემოსავალი და სხვა ისეთი გარემოებები, რომლებიც განაპირობებს წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეული ხარჯების ოდენობის გონივრულ ფარგლებს.

მოცემულ შემთხვევაში, პალატა მიიჩნევს, რომ საქმის სირთულისა და მნიშვნელობის გათვალისწინებით, მესამე პირის - თ-----ის სასარგებლოდ, საქმის მეორე ინსტანციაში საადვოკატო მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯების ასანაზღაურებელი გონივრული ოდენობა არის 100 (ასი) ლარი, შესაბამისად, მოსარჩელეს მითითებული ოდენობით უნდა დაეკისროს მესამე პირის სასარგებლოდ საადვოკატო მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯის ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 390-ე, 397-ე მუხლებით

**სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ
და ა ა დ გ ი ნ ა:**

1. ა-----ას სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილება და თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 03 მაისის დამატებითი გადაწყვეტილება;
3. ა-----ს, მესამე პირის - თ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს, მის მიერ წარმომადგენლისათვის გაწეული ხარჯის - 100 (ასი) ლარის ანაზღაურება.
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით, მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების გადაცემიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №6) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, გრიგოლ რობაქიძის გამზირი №7ა).

მოსამართლე:

ხატია არდაზიშვილი