



**ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

17 ივნისი, 2019 წელი

ქ.

ქუთაისი

**ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

მოსამართლე: მურთაზ მეშველიანი

სხდომის მდივანი: **ეკატერინე სილაგაძე**

აპელანტი _ ბმა „ი-----“

წარმომადგენელი _ პ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარეები:

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისი

წარმომადგენელი _ მ-----ე

2. ნ-----ე

წარმომადგენელი _ შ-----ე

დავის საგანი _ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ქმედების განხორციელების დავალდებულება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება _ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილება

1. აპელანტების მოთხოვნა: ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ნ-----ის სარჩელის უარყოფა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2017 წლის 18 სექტემბერს ნ-----ემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხეების - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო

რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის მიმართ.

მოსარჩელემ მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 1-----ის №8----- გადაწყვეტილების, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 1-----ის №8----- გადაწყვეტილებისა და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 1-----ს №3----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. მოსარჩელემ ასევე, მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისისათვის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისა და ქ. ბათუმში, მ-----ის ქ. №2--ში მდებარე ნ-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის, ნ-----ის მიერ წარდგენილი შპს „ს-----ის“ მიერ 2017 წლის 31 მ---ს შესრულებული აზომვითი ნახაზის მიხედვით, კანონით დადგენილი წესით რეგისტრაციაში გატარების დავალება (დაზუსტებული მოთხოვნა, იხ. 2017 წლის 21 დეკემბრის სხდომის ოქმი).

მოსარჩელე თავის სასარჩელო მოთხოვნას იმ გარემოებებზე ამყარებდა, რომ 2008 წლის 2-----ს, როგორც ამხანაგობის წევრმა ამხანაგობის წევრების შესაბამისი თანხმობის საფუძველზე საკუთრების უფლებით დაირეგისტრირა უძრავი ქონება, კერძოდ, მიწის ნაკვეთი ფართობით: 54,96 კვ.მ. საკადასტრო კოდით: 0-----. აღნიშნული ქონება თავდაპირველად იყო ამხანაგობის საკუთრება, ხოლო შემდგომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“-ის 1-----ის N4 კრების ოქმის საფუძველზე გადაეცა მოსარჩელეს საკუთრებაში. ვინაიდან მიწის ნაკვეთი იყო რეგისტრირებული დაზუსტებული მონაცემებით, 2017 წლის 01 ივნისს მოსარჩელემ მიმართა საჯარო რეესტრს მიწის ნაკვეთის დაზუსტების მიზნით და წარადგინა მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი და ელ. ვერსია. 2017 წლის 0-----ს საჯარო რეესტრმა სარეგისტრაციო წარმოება შეაჩერა იმ მოტივით, რომ საქმის მასალებს არ ერთვოდა მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზის ელ. ვერსია. შეჩერების საფუძველი აღმოფხვრილ იქნა მოსარჩელის მხრიდან, თუმცა, მიუხედავად ამისა, 2017 წლის 1-----ს საჯარო რეესტრმა კვლავ შეაჩერა წარმოება, იმ მოტივით რომ წარმოსადგენი იყო ამხანაგობის წევრთა 100%-ის თანხმობა, რაც ასევე ერთვოდა საქმის მასალებს, თუმცა მოსარჩელის მიერ კვლავ იქნა წარდგენილი ამხანაგობის კრების ოქმი განმეორებით. 2017 წლის 2-----ს საჯარო რეესტრმა კვლავ შეაჩერა საქმის წარმოება, კონკრეტული საფუძვლის მითითების გარეშე, ხოლო 2017 წლის 1-----ის N8----- გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება.

ზემოთ მითითებული ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობისა და ახალი აქტის გამოცემის მოთხოვნით, მოსარჩელემ 2017 წლის 21 ი-----ს მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 1-----ს N3----- გადაწყვეტილებით ნ-----ეს უარი ეთქვა საჩივრის დაკმაყოფილებაზე, იმ მოტივით რომ ამხანაგობის

კრების ოქმს არ ახლდა აზომვითი ნახაზი.

მოპასუხე მხარის - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისისა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა წარმოდგენილი შესაგებელით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ 2008 წლის 22 ი-----ის რეგისტრაციით (რეგისტრაციის შესახებ N8----- გადაწყვეტილება) ქ. ბათუმში, პ. მ-----ის ქ. N2--ში მდებარე 54,96 კვ.მ. (დაუზუსტებელი ფართობი) უძრავი ნივთის საკადასტრო კოდი: 0-----) მესაკუთრე გახდა ნ-----ე (პ/ნ ნ-----). უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენდა ინდივიდუალურ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“-ის 2008 წლის 10 ი-----ის კრების ოქმი N4.

დაინტერესებულმა პირმა 2017 წლის 01 ივნისს N8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მოითხოვა ქ. ბათუმში, პ. მ-----ის ქ. N2--ში მდებარე უძრავი ნივთის (საკადასტრო კოდი: 0-----) დაუზუსტებელი ფართობის დაზუსტება.

სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ შეჩერებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოება და მხარეს განემარტა, რომ მიწის ნაკვეთის დაზუსტებისათვის დაინტერესებულ პირს უნდა წარედგინა ამხანაგობის 100%-იანი კრების ოქმი.

ვინაიდან დაინტერესებულმა პირმა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ წარადგინდა შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია/ინფორმაცია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის აჭარის რეგიონულმა ოფისმა 2017 წლის 1-----ს მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ N8----- გადაწყვეტილება.

მოპასუხე მიუთითებდა, რომ მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა მოხდა დაუზუსტებელი მონაცემებით, ხოლო მოგვიანებით მიწის ნაკვეთი დაუზუსტებელი მონაცემებითვე გადაეცა ნ-----ეს, რაც შეუძლებელს ხდიდა სწორი საზღვრის დადგენას. შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის საზღვრის დაზუსტებისათვის მარეგისტრირებელმა ორგანომ მოითხოვა ამხანაგობის 100%-იანი კრების ოქმის წარმოდგენა. დაინტერესებულმა პირმა ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის აჭარის რეგიონულ ოფისში წარადგინა კრების ოქმი, რომლის თანახმად, კრებამ, ხმათა უმრავლესობით, მისცა თანხმობა ნ-----ეს ფართობის პირად საკუთრებაში დასამტკიცებლად. ამასთან, კრების ოქმს არ ერთვოდა კონკრეტული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, თუ რა ფართობის საკუთრებაში გადაცემას დაეთანხმნენ ამხანაგობის წევრები;

ამდენად, მოპასუხის განმარტებით, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის აჭარის რეგიონული ოფისის მიერ მიღებული სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ N8----- (1-----) და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ N8----- (1-----

) გადაწყვეტილებები კანონიერია და მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ სათანადოდ გამოკვლეულია სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება, რის გამოც ნ-----ეს უარი ეთქვა №8----- გადაწყვეტილების გაუქმებასა და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავ ნივთზე ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნით 2017 წლის 21 ი-----ს წარდგენილი საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 17 ოქტომბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, საქმეში მესამე პირად ჩაება ბმა „ი-----“.

მესამე პირის - ბმა „ი----- - 2“-ის წარმომადგენელი სარჩელს არ დაეთანხმა და საქმეზე წარმოდგენილი შესაგებლით განმარტა, რომ სარჩელი უსაფუძვლო იყო და არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო, ვინაიდან 2008 წელს მ-----ის ქ. №2-ში მცხოვრები ამხანაგობის წევრების უმრავლესობა არ იცნობს 2008 წლის 10 ი-----ის №4 კრების ოქმს და აცხადებს, რომ მათ ნ-----ისათვის ეზოს ნაწილის გადაცემაზე თანხმობა არ განუცხადებიათ. ამხანაგობის წევრებმა თანხმობა განაცხადეს მხოლოდ აივნის მიშენებაზე, რაც განხორციელდა კიდევ და აღნიშნული აივანი დღემდე მიშენებული აქვს ნ-----ის ყოფილ საკუთრებაში არსებულ საცხოვრებელ ბინას, ისევე როგორც აწ გარდაცვლილი ამხანაგობის ყოფილი თავმჯდომარის ი-----ის და აწ გარდაცვლილი მეზობლის ნ-----ის საცხოვრებელ ბინას.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ნ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 1-----ის №8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ; ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 1-----ის №8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ; ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 1-----ს №3----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონულ ოფისს დაევალა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა და ქ. ბათუმში, მ-----ის ქ. №2-ში მდებარე ნ-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის კანონით დადგენილი წესით რეგისტრაციაში გატარება ნ-----ის მიერ წარდგენილი შპს „ს-----ის“ მიერ 2017 წლის 31 მ---ს შესრულებული აზომვითი ნახაზის მიხედვით.

მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონულ ოფისს, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სოლიდარულად დაეკისრათ ნ-----

-----ის სასარგებლოდ, მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი - 100 (ასი) ლარის ანაზღაურება.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

საქალაქო სასამართლომ დაადგინა, რომ საჯარო რეესტრის 2----.2007წ. ამონაწერის მიხედვით, ქ. ბათუმში, მ-----ის ქ. N2--ში მდებარე **394.,92 კვ.მ** არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი----- - 2“-ს სახელზე (მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო ნომერი N0-----).

საჯარო რეესტრის 18.12.07წ. ამონაწერის მიხედვით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი----- - 2“-ს 2007 წლის 21 მარტის N1 კრების ოქმის, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი----- - 2“-ის დებულების და შპს „პ-----“-ს აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, ქ. ბათუმში, მ-----ის ქ. N2--ში მდებარე **54,96 კვ.მ** არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღირიცხა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი----- - 2“-ს სახელზე (მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო ნომერი N0-----).

საჯარო რეესტრის 1----.08წ. ამონაწერის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი----- - 2“-ის 2008 წლის 10 ი-----ის N4 კრების ოქმის საფუძველზე, ქ. ბათუმში, მ-----ის ქ. N2--ში მდებარე 54,96 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღირიცხა ნ-----ის სახელზე (მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო ნომერი N0-----).

2017 წლის 1 ივნისს ნ-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონულ ოფისს, წარადგინა დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, დისკი და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილებების რეგისტრაცია მოითხოვა, უძრავ ქონებაზე მდებარე: ქ. ბათუმში, მ-----ის ქ. N2--.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 7 ივნისის N8-----03 გადაწყვეტილებით, შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება. განმცხადებელს ეცნობა, რომ განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად საჭირო იყო მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსიის წარდგენა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 1-----ის N8----- გადაწყვეტილებით, შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება. განმცხადებელს ეცნობა, რომ ვინაიდან მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა განხორციელდა დაუზუსტებელი მონაცემებით, შეუძლებელია სწორი საზღვრების დადგენა, შესაბამისად მიწის ნაკვეთის დაზუსტებისათვის

წარსადგენი იყო ამხანაგობის 100 %-იანი კრების ოქმი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 1-----ის N8----- გადაწყვეტილებით, ნ-----ის განცხადებაზე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის /ინფორმაციის წარუდგენლობის გამო.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 1-----ის N8----- გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ“ საჩივრით გასაჩივრებული იქნა ნ-----ის მიერ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 1-----ს N3----- გადაწყვეტილებით, უარი ეთქვა ნ-----ეს 2017 წლის 21 ი-----ის N3----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად საქალაქო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილზე, რომლის თანახმად სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით. ამავე კოდექსის 2--ე მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“

ქვეპუნქტის 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 შედეგი.

სასამართლომ მიუთითა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას. მითითებული მუხლის მეორე პუნქტით მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება გამოიცემა წერილობითი ფორმით და შეიცავს შემდეგ მონაცემებს: ა)

გადაწყვეტილების სახეს; ბ) სათაურს; გ) მარეგისტრირებული ორგანოს დასახელებას და მისამართს; დ) გამოცემის დროს და რეგისტრაციის ნომერს; ე) დასაბუთებას და სამართლებრივ საფუძვლებს; ვ) იმ ორგანოს დასახელებას და მისამართს, სადაც შეიძლება გადაწყვეტილების გასაჩივრება, და საჩივრის წარდგენის ვადას; ზ) უფლებამოსილი პირის გვარს, სახელსა და ხელმოწერას; თ) სამსახურებრივ ბეჭედს. ხოლო ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, ასევე საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლება და საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა წარმოშობილად, შეცვლილად ან შეწყვეტილად, ხოლო საკუთრების უფლება მიტოვებულად ითვლება რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების გამოცემის მომენტიდან, გარდა ამ კანონით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

საქალაქო სასამართლომ, ზემოაღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 1-----ის N8----- გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ“, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 1-----ის N8----- გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ“ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 1-----ის N3----- გადაწყვეტილება „ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ“, წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. შესაბამისად, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მათი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონსა და სხვა საკანონმდებლო თუ კანონქვემდებარე აქტების დებულებებთან.

სასამართლომ მიუთითა, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონზე და აღნიშნა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“

საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით;

ამავე 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. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მითითებული კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, ასევე, ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

სასამართლომ ასევე მიუთითა, რომ უძრავ ქონებაზე როგორც რეგისტრაცია, ასევე მასში ცვლილება წარმოებს კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს; კერძოდ, დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „ლ“ ქვეპუნქტი 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.

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

სასამართლომ განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში (21-ე, 22-ე და 2--ე მუხლები) კონკრეტულად არის მითითებული ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც სარეგისტრაციო ორგანო უფლებამოსილია უარი უთხრას პირს რეგისტრაციაზე, შეაჩეროს და/ან შეწყვიტოს სარეგისტრაციო წარმოება. დასახელებული კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „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, ან/და არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური. ამავე კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლოს მითითებით დადგენილ გარემოებას წარმოადგენს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 7 ივნისის N8-----03 გადაწყვეტილებით, მიწის ნაკვეთის ელექტრონული ვერსიის წარდგენის მიზნით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება, რაც გამოსწორებული იქნა, თუმცა 2017 წლის 1-----ის N8----- გადაწყვეტილებით, კვლავ შეჩერდა ნ-----ის 2017 წლის 1 ივნისის განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება და განმცხადებელს მიწის ნაკვეთის დაზუსტებისათვის დაევალა ამხანაგობის 100 %-იანი კრების ოქმის წარდგენა, ვინაიდან მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა განხორციელდა დაზუსტებული მონაცემებით და ასევე გაიმიჯნა დაზუსტებული მონაცემებით, რომლის თანახმადაც შეუძლებელია სწორი საზღვრების დადგენა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 1-----ის N8----- გადაწყვეტილებით, ნ-----ის განცხადებაზე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის/ინფორმაციის წარუდგენლობის გამო.

სასამართლომ განმარტა, რომ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი არეგულირებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ფორმებსა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საკუთრების ფორმებს, აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წარმოშობის, ჩამოყალიბების, საქმიანობისა და ლიკვიდაციის ძირითად სამართლებრივ პირობებს. ამავე კანონის მე-2 მუხლის თანახმად კი, ამ კანონის მიზანია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების

მართვის, ექსპლუატაციისა და განვითარების სამართლებრივი პირობების უზრუნველყოფა.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ნ-----ე წარმოადგენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი----- - 2“-ს წევრს, თუმცა უძრავი ქონება, რომლის დაზუსტებული სახით რეგისტრაციის მოთხოვნითაც მან მიმართა საჯარო რეესტრს, წარმოადგენს მის ინდივიდუალურ საკუთრებას და საჯარო რეესტრში, იგი ასეთად არის რეგისტრირებული 2008 წლიდან. ამდენად, აღნიშნული უძრავი ქონება წარმოადგენს ნ-----ის საკუთრებას და არა ამხანაგობის საკუთრებას, შესაბამისად, სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მოსაზრება, რომ ნ-----ეს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული რეგისტრაციისათვის საჭირო იყო ამხანაგობის 100 %-იანი კრების ოქმი, რადგან „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი არეგულირებს ამხანაგობის კუთვნილ ქონებასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს და მისი მიზანია, ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვის, ექსპლუატაციისა და განვითარების სამართლებრივი პირობების უზრუნველყოფა.

სასამართლომ განმარტა, რომ მიწის ნაკვეთზე შეიძლება არსებობდეს რეგისტრირებული საკუთრება, როგორც დაზუსტებული, ასევე, დაუზუსტებელი მონაცემებით. კანონმდებლობა არ შეიცავს დაუზუსტებელი მონაცემებით მიწის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომრიცხავ დანაწესს. ამასთან, საჯარო რეესტრის სამსახური აღჭურვილია სათანადო პროგრამებით, ხელი მიუწვდება ტექნიურის საარქივო მასალებზე, გააჩნია შესაბამისი მატერიალური მექანიზმი, საინჟინრო-ტექნიკური ინსტრუმენტები, რომელთა კვალიფიციური გამოყენებით შესაძლებელია მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების ისე რეგისტრაცია, რომ აღნიშნულით არ შეილახოს არცერთი მესაკუთრის უფლება. შესაბამისად, დაუსაბუთებელია საჯარო რეესტრის აპელირება იმაზე, რომ საჭირო იყო ამხანაგობის 100 %-იანი კრების ოქმი, ვინაიდან მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა განხორციელდა დაუზუსტებელი მონაცემებით და აღნიშნულის გამო შეუძლებელი იყო სწორი საზღვრების დადგენა.

სასამართლომ ასევე განმარტა, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

საქართველოს კონსტიტუციით აღიარებულმა საკუთრების უფლების პრინციპმა ასახვა ჰპოვა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლში, რომლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს

უფლების ბოროტად გამოყენებას.

როგორც საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 1997 წლის 21 ი-----ის №1--- გადაწყვეტილებაშია მითითებული, „საქართველოს კონსტიტუციისა და საერთაშორისო სამართლის საყოველთაოდ აღიარებული პრინციპებიდან და ნორმებიდან გამომდინარე, საკუთრების უფლება წარუვალი და უზენაესი ადამიანური ღირებულებაა, საყოველთაოდ აღიარებული ძირითადი უფლება, დემოკრატიული საზოგადოების, სოციალური და სამართლებრივი სახელმწიფოს ქვაკუთხედი“.

სასამართლომ მიუთითა „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის“ დამატებითი ოქმის პირველ მუხლზე, რომლის თანახმად, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

მითითებულ ნორმათა საფუძველზე, საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საკუთრების უფლება დაცული და გარანტირებულია საქართველოს კონსტიტუციითა და საერთაშორისო ხელშეკრულებებით. საკუთრების უფლება ვლინდება პირის უფლებაში, - ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს საკუთრებაში არსებულ ქონებას, კანონისმიერი თუ სახელშეკრულებო ბოჭვის ფარგლებში. ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებებისა და მათი სამართლებრივი შეფასების გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხის მსჯელობა მოსარჩელის უფლების რეგისტრაციისათვის დამატებით ამხანაგობის თანხმობის წარდგენის მიმართებაში, არ არის მართებული, საქმეში არსებული მასალები წარმოშობენ მოსარჩელის - ნ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ საკუთრების უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის წინაპირობას ზემოაღნიშნულ მისამართზე და საჯარო რეესტრის მხრიდან შესაბამისი რეგისტრაციის განხორციელების შესახებ გადაწყვეტილების მიუღებლობით ილახება მისი საკუთრების უფლება, რომლის ძალითაც იგი თავისუფლად უნდა ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს საკუთრებაში არსებულ ქონებას.

სასამართლომ განმარტა, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით, რომლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამასთან, კანონმდებელი მითითებული მუხლის მე-2 ნაწილში აზუსტებს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის

დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

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. ამავე კოდექსის 33-ე მუხლი ადგენს, რომ თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარი კანონს ეწინააღმდეგება ან დარღვეულია მისი გამოცემის ვადა და ეს პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო ამ კოდექსის 2-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს, გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

ზემოაღნიშნული მსჯელობისა და მოცემული ნორმიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 1-----ის N8----- გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ“ ეწინააღმდეგება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და მის საფუძველზე გამოცემული საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 ი-----ის N4 ბრძანებით დამტკიცებულ საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მოთხოვნებს, რის გამოც იგი ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი. ამასთან მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონულ ოფისს უნდა დავალებულიყო გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და ქ. ბათუმში, მ-----ის ქ. N2--ში მდებარე ნ-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, კანონით დადგენილი წესით რეგისტრაციაში გატარების შესახებ, ნ-----ის მიერ წარდგენილი შპს „ს-----ის“ მიერ 2017 წლის 31 მ---ს შესრულებული აზომვითი ნახაზის მიხედვით.

ამასთან, სასამართლომ მიუთითა, რომ ადმინისტრაციული წარმოება ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის XIII თავით. ხსენებული კოდექსის 178-ე მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ 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. ამავე საკანონმდებლო აქტის 185-ე მუხლის მიხედვით კი, თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება ამ კოდექსის VI თავით გათვალისწინებული დებულებანი.

ამდენად, ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, იმ პირობებში, როდესაც ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 1-----ის N8----- გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ“, სასამართლომ მიუთითა, რომ ასევე ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 1-----ის N8----- გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ“ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 1-----ის N3----- გადაწყვეტილება, „ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ“.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ბმა „ი-----მა“, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 2-----ის განჩინებით ბმა „ი-----ის“ სააპელაციო საჩივარი ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილებაზე დაუშვებლობის გამო დარჩა განუხილველად.

სააპელაციო სასამართლომ სააპელაციო საჩივრის განუხილველად დატოვების საფუძვლად მიუთითა, რომ ბმა „ი-----ს“ მოცემულ საქმეში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე ჩაბმა არ მოუთხოვია. ამასთან, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ბმა „ი-----ის“ 2008 წლის 10 ი-----ის №4 კრების ოქმის საფუძველზე ნ-----ეს გადაეცა 54,96 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. მან დაუზუსტებელი მონაცემით დაირეგისტრირა საჯარო რეესტრში და გახდა ამ უძრავი ქონების მესაკუთრე. საკუთრებაზე უფლების დამდგენი დოკუმენტისა და უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების კანონიერება სადავოდ არ გამხდარა. ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს დასკვნით, ბმა „ი-----“ მოცემული სადავო სამართალურითერობის მონაწილე არ იყო და არც მის ინტერესებს შეიძლება შეხებოდა სასამართლოს გადაწყვეტილება. შესაბამისად, ბმა „ი-----ს“ არ გააჩნდა მხარის უფლებამოსილება, გაესაჩივრებინა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 2-----ის განჩინება კერძო საჩივრით გაასაჩივრა ბმა „ი-----მა“,

რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ბმა „ი-----ის“ სააპელაციო საჩივრის დასაშვებად მიჩნევა მოითხოვა.

კერძო საჩივრის ავტორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ უსაფუძვლოდ და დაუსაბუთებლად მიუთითა, რომ ბმა „ი-----ს“ მოცემულ საქმეში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე ჩაბმა არ მოუთხოვია, ვინაიდან სააპელაციო სასამართლომ ჯეროვნად არ შეამოწმა ის საკითხი, თუ რამდენად სწორად იქნა ჩაბმული საქალაქო სასამართლოს მხრიდან საქმეში ბმა „ი-----“ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად და უნდა ყოფილიყო თუ არა იგი მოცემულ საქმეში ჩაბმული მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2018 წლის 20 სექტემბრის განჩინებით ბმა „ი-----ის“ კერძო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 2-----ის განჩინება და საქმე ბმა „ი-----ის“ სააპელაციო საჩივრის დასაშვებობის შემოწმების ეტაპიდან განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

საკასაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ განსახილველ შემთხვევაში, გამომდინარე იქიდან, რომ სასამართლო გადაწყვეტილება გავლენას ახდენს ბმა „ი-----ის“ საკუთრების უფლებაზე, იგი იმ სამართალურთიერთობის მონაწილე ხდება, რომლის თაობაზეც სასამართლოს მიერ მხოლოდ საერთო გადაწყვეტილების გამოტანაა შესაძლებელი, რის გამოც მას აღნიშნული დავის ფარგლებში უნდა მიეცეს შესაძლებლობა, პროცესში აქტიური მონაწილეობით, ერთი მხრივ, გავლენა მოახდინოს სასამართლო გადაწყვეტილებაზე, ხოლო, მეორე მხრივ, სასამართლო გადაწყვეტილების გასაჩივრების გზით დაიცვას საკუთარი უფლებები და კანონით დაცული ინტერესები. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ბმა „ი-----“ წარმოდგენდა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილით განსაზღვრულ სავალდებულო მოწვევის მესამე პირს.

წარმოდგენილ სააპელაციო საჩივარში აპელანტმა გასაჩივრებული სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძვლად მიუთითა, რომ საქალაქო სასამართლო უკანონოდ შეიჭრა ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში და არა თუ დაავალა ადმინისტრაციულ ორგანოს, გამოეცა დასაბუთებული ახალი აქტი, არამედ დავალება მისცა საკუთრებაში აღურიცხოს ნ-----ეს მიწის ნაკვეთი.

აპელანტმა განმარტა, რომ საქალაქო სასამართლომ გვერდი აუარა ბმა "ი-----"-ის კანონიერ ინტერესებს მოცემულ საქმეზე და გადაწყვეტილება მიიღო მისი ამ ინტერესების გვერდის ავლით და უკანონოდ, ვინაიდან არ გამოიკვლია და ჯეროვნად არ შეაფასა ადმინისტრაციული ორგანოს დასაბუთებული

პოზიციები, კერძოდ, ის პოზიცია, რომლითაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა წარმოდგენილი შესაგებელით სარჩელი არ ცნო, მხარი დაუჭირა საქმეზე წარმოდგენილ შესაგებელს და განმარტა, რომ სარჩელი უსაფუძვლო იყო და არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა სააპელაციო საჩივრისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობა და მიიჩნევს, რომ ბმა „ი-----“-ის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, 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 შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილით, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად თუ იგი იურიდიულად საკმარისად არ არის დასაბუთებული. მითითებული კოდექსის 285-ე მუხლის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს, იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით კი, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები არ დაადგინა სრულყოფილად, შესაბამისად სამართლებრივად არასწორი შეფასება მისცა მათ, რის გამოც დასკვნა სარჩელის სრულად დაკმაყოფილებასთან დაკავშირებით უმართებულოა და არ გამომდინარეობს საქმის ფაქტობრივი გარემოებებიდან.

პალატა განმარტავს, რომ განსახილველ საქმეზე დავის საგანს წარმოადგენს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების კანონიერება და ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს დავალდებულება გამოსცეს შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი

აქტი. პალატა მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სადავო გადაწყვეტილებები საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს წარმოადგენს და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მათი შესაბამისობა აქტების გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, საქართველოს კონსტიტუციასა და სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

პალატა მიუთითებს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით, ამავე კოდექსის 2-ე მუხლის შესაბამისად, სარჩელი ასევე შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული სამართლებრივი აქტი, ხოლო „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგები.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ. ამავე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი.

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 33-ე მუხლის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარი კანონს ეწინააღმდეგება ან დარღვეულია მისი გამოცემის ვადა და ეს პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო ამ კოდექსის 23-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს, გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. მხარის მოთხოვნით სასამართლო ადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ვადას. სასამართლო უფლებამოსილია თავისი განჩინებით მოაწესრიგოს სადავო საკითხი, თუ აღნიშნული ითვალისწინებს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას და არ საჭიროებს საქმის გარემოებათა დამატებით გამოკვლევას, ამასთანავე, საკითხი არ მიეკუთვნება ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციულ უფლებამოსილებას.

პალატა მიიჩნევს, განსახილველ შემთხვევაში სახეზეა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენების წინაპირობები. პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლით მინიჭებულ უფლებამოსილებას სასამართლო იყენებს მაშინ, როდესაც სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილი დადგენა და შეფასება, შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მატერიალური კანონიერების შემოწმება. აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით, სააპელაციო პალატა მიუთითებს, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილ პრაქტიკაზე, რომლის მიხედვითაც „სასკ-ის 32.4 მუხლით მინიჭებულ უფლებამოსილებას სასამართლო იყენებს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც ადმინისტრაციულ ორგანოს არ გამოუკვლევია საკითხის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე რაიმე ფაქტობრივი გარემოება და სასამართლო წარმოების ფარგლებში ვერ ხერხდება სადავო ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა ან მისი დადგენა მნიშვნელოვან სირთულეებთან არის დაკავშირებული“ (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 18.01.2018წ. განჩინება, საქმე 'ბს-380-375(23-16)).

სააპელაციო პალატა მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

09.08.2007წ. ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“-ის საერთო კრების N2 ოქმის მიხედვით, კრებას ესწრებოდნენ: ი-----ი (კრების თავმჯდომარე), ნ-----ი (კრების მდივანი), ჯ-----ი, ო-----ე, ნ-----ე, ლ-----ე. დღის წესრიგი: ამხანაგობის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა და ამხანაგობის თავმჯდომარეზე (ი-----ი) მიწის ნაკვეთის გამიჯვნასთან დაკავშირებით ხელშეკრულებაზე ხელმოწერის უფლებამოსილების მინიჭება.

კრების ოქმში აღნიშნულია, რომ დღის წესრიგით განსაზღვრულ საკითხთან დაკავშირებით ბატონმა ი-----მა ბრძანა, რომ: ქ. ბათუმში, მ-----ის ქ.

N2-, ბ. 1--ში მცხოვრები ამხანაგობის წევრი ბატონი ნ-----ე ითხოვს მისი ბინის მიმდებარე ტერიტორიის მასზე გამოყოფას. ამ ტერიტორიიდან შესასვლელი მხოლოდ მის ბინას აქვს. ნ-----ემ კეთილმოაწყო არა მარტო მისი ბინის მომიჯნავე ტერიტორია, არამედ საერთო სარგებლობაში არსებული ფართიც. კერძოდ, ააშენა ლოჯიები, გაიყვანა წყლის მილები, ეზოში გააჩლა და ქუჩაში გაიყვანა ახალი საკანალიზაციო მილები. გააჩლა სახლის სახურავი და საწვიმარი მილები, შეაკეთა წყალსაქაჩის ნაგებობა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე თავმჯდომარემ კრებას მიმართა მიწის ნაკვეთის გამოყოფის თაობაზე ნ-----ის თხოვნის დაკმაყოფილების წინადადებით.

კრებამ დაადგინა: „დაკმაყოფილდეს ნ-----ის თხოვნა მიწის ნაკვეთის გამოყოფის თაობაზე; ამხანაგობის თავმჯდომარეს ბატონ ი-----ს მიენიჭოს ნაკვეთის გამიჯვნასთან დაკავშირებით ხელშეკრულებაზე ხელმოწერის უფლებამოსილება“.

კრების ოქმი დადასტურებულია კრების თავმჯდომარე ი-----ის და კრების მდივნის ნ-----ის ხელმოწერებით.

კრების ოქმი დამოწმებულ იქნა ნოტარიულ ლ-----ს მიერ 2007 წლის 29 ოქტომბერს, რეესტრში რეგისტრაციის ნომერი: 1----- (ტომი 1, ს.ფ. 119-120);

საჯარო რეესტრის 2007 წლის 17 დეკემბრის ამონაწერით (განაცხადების ნომერი: 0-----), ქ. ბათუმში, მ-----ის ქ. N2--ში მდებარე 54,96 კვ.მ. ფართის მქონე მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით: 0-----, რეგისტრირებულია ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“-ს საერთო საკუთრებად. ამავე ამონაწერით, უფლების დამდგენი დოკუმენტებია: ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“-ის დამფუძნებელი კრების ოქმი N1 21.03.2007წ. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“-ის დებულება, დამ. ნოტ. ნ-----ის მიერ რეესტრის ნომერი: N1---- 1-----წ. შპს „პ-----“-ს აზომვითი ნახაზი (ტომი 1, ს.ფ. 26-27);

ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“-ის 2008 წლის 10 ი-----ის N4 კრების ოქმის მიხედვით (კრების თავმჯდომარე: ი-----ი, კრების მდივანი: ნ-----ი), კრებას ესწრებოდა სახლის მობინადრეთა 100%, რომლებმაც მოისმინეს: კრებისა და ამხანაგობის თავმჯდომარის ბატონი ი-----ის ინფორმაცია, რომელმაც კრებას გააცნო, რომ 2007 წელს დაფუძნებული იქნა ამხანაგობა „ი-----“ და საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად ამხანაგობა „ი-----“-ზე ირიცხება მიწის ნაკვეთი ფართით 394,92 კვ.მ. შემდგომ მიწის ნაკვეთი გაყოფილი იქნა 339,96 და 54,96 კვ.მ. ნაწილებად. ამხანაგობის წევრი ბატონი ნ-----ემ მოითხოვა ამხანაგობის სახელზე რიცხული ფართის, კერძოდ, 54,96 კვ.მ. ფართის მის საკუთრებაში გადაცემა. აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ფართით სარგებლობს ნ. ქ-----ე ოჯახით და კეთილმოაწყო იგი.

კრების თავმჯდომარემ წინადადებით მიმართა ამხანაგობის წევრთა საერთო კრებას ამხანაგობის წევრს ნ. ქ-----ისათვის ამხანაგობა „ი-----“-ის საკუთრებაში არსებული 54,96 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის გადაცემის შესახებ.

კენჭისყრის შედეგად საკითხის დადებითად გადაწყვეტას ამხანაგობის წევრთა საერთო კრებაზე დამსწრე ყველა წევრმა ერთხმად დაუჭირა მხარი.

კრებამ დაადგინა, რომ ქ. ბათუმში, მ-----ის ქ. N2--ში მდებარე ამხანაგობა „ი-----“-ის სახელზე არსებული მიწის ნაკვეთი 54,96 კვ.მ. უნდა გადასცემოდა საკუთრებაში ამხანაგობის წევრ ნ-----ეს (ტომი 1, ს.ფ.14);

მიწის (უძრავი ქონების) 2007 წლის 27 ივნისის სააღრიცხვო ბარათით დგინდება, რომ ქ. ბათუმში, მ-----ის ქ. №2--ში მდებარე 394.92 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი----- - 2--ის“ სახელზე (მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო ნომერი №0-----);

საჯარო რეესტრის 2007 წლის 18 თებერვლის ამონაწერი მიხედვით (განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი: 0-----) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი----- - 2--ის“ 2007 წლის 21 მარტის №1 კრების ოქმის, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი----- - 2--ის“ დებულების და შპს „კ-----“-ს აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, ქ. ბათუმში, მ-----ის ქ. №2--ში მდებარე 54.96 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღირიცხა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი----- - 2--ის“ სახელზე (მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო ნომერი №0-----);

საჯარო რეესტრის 2008 წლის 17 ი-----ის ამონაწერის მიხედვით (განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი: 8-----) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი----- - 2--ის“ 2008 წლის 10 ი-----ის №4 კრების ოქმის საფუძველზე, ქ. ბათუმში, მ-----ის ქ. №2--ში მდებარე 54,96 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღირიცხა ნ-----ის სახელზე (მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო ნომერი №0-----);

საჯარი რეესტრს 2--- წლის 26 ოქტომბერს წარედგინა ბმა „ი-----“-ის განცხადება N8-----, უძრავ ქონებაზე მდებარე: ქ. ბათუმი, მ-----ის ქ. N2-, საკადასტრო კოდი: 0----- რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ. მიეთითა, რომ კრების ოქმი და განცხადება დართული იყო N8----- განაცხადზე;

N0----- საკადასტრო კოდზე რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ N8----- განაცხადზე მბა „ი-----“-ის წარმომადგენლის მიერ წარდგენილ იქნა ბმა „ი-----“-ის კრების ოქმი და განცხადება. განცხადებაში ო-----ე (3/6 61001002787) აცხადებს, რომ 1992 წლიდან 2014 წლის 03 აპრილამდე მას საკუთრების უფლებით ეკუთვნოდა ქ. ბათუმში, მ-----ის ქ. 2--ში მდებარე ბინა N5, საკადასტრო კოდით: 05.22.16.013.01.005. ქ. ბათუმში, მ-----ის ქ. 2--ში დადგენილი წესით შექმნილი იყო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“, რომლის წევრიც იყო ზემოთ მითითებულ წლებში. 2--- წლის სექტემბრის თვეში მისთვის ცნობილი გახდა, რომ ბმა „ი-----“-ის თავმჯდომარის ი-----ის მიერ 2007 წლის 09 აგვისტოს შედგენილი იქნა ამხანაგობის საერთო კრების

N2 ოქმი (დამოწმებული 29.10.2007წ. ნოტ. ლ-----ს მიერ, რეგ. N1-----), სადაც მითითებულია, რომ ამ კრებას ესწრებოდა ო-----ეც. აღნიშნული გარემოება არ შეესაბამება სინამდვილეს. ო-----ეც აცხადებს, რომ მისთვის უცნობი იყო ამ კრების ჩატარების შესახებ, შესაბამისად, თანხმობაც არ გაუცია ამხანაგობის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის გამიჯვნისა და მიწის ნაკვეთის გამიჯვნასთან დაკავშირებით ხელშეკრულებაზე ხელმოწერის უფლების მინიჭების შესახებ. 2--- წლის სექტემბრის თვეში ასევე ცნობილი გახდა, რომ ბმა „ი-----“-ის თავმჯდომარის ი-----ის მიერ 2008 წლის 10 იანვარს შედგენილი იქნა ამხანაგობის საერთო კრების N4 ოქმი, სადაც მითითებულია, რომ ამ კრებას ესწრებოდა სახლის მობინადრეთა 100%, დღის წესრიგად კი მითითებულია მ-----ის ქ. N2--ში მდებარე ამხანაგობა „ი-----“-ის სახელზე რიცხული 54,96 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთის ამხანაგობის წევრზე ნ-----ეზე საკუთრებაში გადაცემის შესახებ. განმცხადებლის განმარტებით, არც აღნიშნული გარემოება არ შეესაბამება სინამდვილეს და მისთვის უცნობი იყო ამ კრების ჩატარების შესახებ, შესაბამისად, თანხმობაც არ გაუცია დღის წესრიგით გათვალისწინებულ საკითხზე (ს.ფ. 90).

N8----- განაცხადზე დართული, ამხანაგობის კრების ოქმების ბათილად ცნობის შესახებ ბინათმესაკრთეთა ამხანაგობა „ი-----“-ის წევრთა კრების 2--- წლის 19 ოქტომბრის N4 ოქმის მიხედვით, კრება ჩატარდა შეკრების გარეშე, გამოკითხვის წესით, 2--- წლის 14-17 ოქტომბრამდე. კრების გადაწყვეტილების მიღებაში მინაწილეობას იღებდა ამხანაგობის 9 წევრიდან 6 წევრი. გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა ამხანაგობის წევრთა 2/3-ით. კრებამ დაადგინა:

- 1) ბათლად იქნას ცნობილი გამოცემის მომენტიდან ბმა „ი-----“-ის 2007 წლის 09 აგვისტოს N2 კრების ოქმი (დამოწმებული 2007 წლის 29 ოქტომბერს, ნოტ. ლ-----ს მიერ);
- 2) ბათილად იქნას ცნობილი გამოცემის მომენტიდან ბმა „ი-----“-ის 2008 წლის 10 ი-----ის N4 კრების ოქმი;
- 3) გაუქმდეს აღნიშნული კრების ოქმების საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსში განხორციელებული რეგისტრაციები: N8-----, 0-----.

კრების ოქმი დადასტურებულია კრების თავმჯდომარის ქეთევან კოპლატაძის და ამხანაგობის წევრების: პაატა გოგეშვილის, ი-----ის, ლ-----ისა და ნაილე მალაყმაძის მიერ (ტომი 1, ს.ფ. 92-95);

N8----- სარეგისტრაციო წარმოებაზე 01.11.2---წ. საჯარო რეესტრის მიერ მიღებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ N8-----03 გადაწყვეტილება, ვინაიდან, სარეგისტრაციოდ არ იყო წარდგენილი რეგისტრაციის გაუქმების დამადასტურებელი დოკუმენტი და განმცხადებელს განემარტა რომ წარმოსადგენი იყო გაუქმების დამადასტურებელი დოკუმენტი(სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე კრების ოქმის გაუქმების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან სხვა) (ტომი 1, ს.ფ. 87);

N8-----04 (12.12.2---) გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება ვინაიდან, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული

პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი /ინფორმაცია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ (ტომი 1, ს.ფ. 86);

იგივე გადაწყვეტილება იქნა მიღებული რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ №8----- სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებშიც. №8-----03 (01.11.2---) გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ არ იყო წარდგენილი რეგისტრაციის გაუქმების დამადასტურებელი დოკუმენტი, ხოლო №8-----04 (12.12.2---) გადაწყვეტილებით შეწყდა წარმოება, რადგან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი /ინფორმაცია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ (ტომი 1, ს.ფ. 80-81);.

შპს „ს-----ის“ (ს/ნ 445477298) მიერ ნ-----ის დაკვეთით 31.05.2017 წ. სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში შედგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მიხედვით (აზომვის შესრულების თარიღი: 31/02/2017) ქ. ბათუმში, პ. მ-----ის ქ. N2--ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ფართობია - 55 კვ.მ. (UTM37, UTM38).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის აჭარის რეგიონულ ოფისს 2017 წლის 01 ივნისს წარედგინა ნ-----ის №8----- სარეგისტრაციო განაცხადი სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაციის (საკადასტრო კოდი: 0-----) მოთხოვნით უძრავ ნივთზე მდებარე: ქ. ბათუმში, პ.მ-----ის ქ. N2-. სარეგისტრაციო განაცხადს თან ერთვოდა: შპს „საამზომველო ფირმის“ მიერ 31.05.2017წ. შესრულებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქალაქისა და ელ. კერსია და ნ-----ის პირადობის მოწმობის ასლი;

2017 წლის 0-----ს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის აჭარის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----03 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განუმარტა, რომ განცხადებას არ ერთოდა საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელი იყო განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად, კერძოდ წარსადგენი იყო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონული კერსია;

2017 წლის 0-----ს ნ-----ემ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში

დამატებით წარადგინა შეჩერების ალოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი კერძოდ, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსია;

2017 წლის 1-----ს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის აჭარის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8----- გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განუმარტა, რომ განცხადებას არ ერთოდა საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელი იყო განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად, კერძოდ, ვინაიდან მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა მოხდა დაუზუსტებელი მონაცემებით, რომელთა საფუძველზე შეუძლებელი იყო სწორი საზღვრის დადგენა, მიწის ნაკვეთის დაზუსტებისათვის დაინტერესებულ პირს უნდა წარედგინა ამხანაგობის 100%-იანი კრების ოქმი;

2017 წლის 20 ივნისს დაინტერესებული მხარის მიერ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის აჭარის რეგიონულ ოფისში დამატებით წარდგენილ იქნა ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“-ის საერთო კრების ოქმი;

ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის აჭარის რეგიონულმა ოფისმა 2017 წლის 1-----ს მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8----- გადაწყვეტილება, ვინაიდან დაინტერესებულმა პირმა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებულმა პირმა არ წარადგინა შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე;

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 1-----ის N8----- გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ“ საჩივრით გასაჩივრებული იქნა ნ-----ის მიერ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 1-----ს N3----- გადაწყვეტილებით, უარი ეთქვა ნ-----ეს 2017 წლის 21 ი-----ის N3----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

საქმის ფაქტობრივი გარემოებების შეფასების შემდეგ, პალატა განმარტავს, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და

ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, მე-2 და მე-3 პუნქტების თანახმად კი, განცხადებას 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.** „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ლ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები. ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია წარმოებს სარეგისტრაციო დოკუმენტის საფუძველზე;

ამავე კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „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, ან/და არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური, ხოლო 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის მიხედვით, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი;

სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია.

საკუთრების უფლება ცალსახად აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციით“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის

პირველი მუხლით. მიუხედავად იმისა, რომ გაეროს სამოქალაქო და პოლიტიკური, ასევე ეკონომიკური, კულტურული და სოციალური უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტებში საკუთრების უფლება არ არის დეკლარირებული, მათში ასახული მთელი რიგი უფლებებისა და თავისუფლებების რეალიზაციისათვის აუცილებელია, რომ საკუთრების უფლება იყოს დაცული.

თავის მხრივ, ყოველ ფიზიკურ და იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუზღუდავად სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

პალატა პირველ რიგში მიუთითებს, რომ ეთანხმება პირველი ინსტანციის მსჯელობას, იმ ნაწილში, რომლითაც სასამართლო ამბობს, რომ არსებობდა სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი, ვინაიდან სადავო ადმინისტრაციული აქტების გამოცემით გაუმართლებლად შეიზღუდა ნ-----ის უფლება შეუფერხებლად ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს საკუთრებაში არსებულ ქონებას. ნ-----ის საკუთრება უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული იყო საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი მონაცემებით და არსებობდა ამ რეგისტრაციის ეჭვქვეშ დაყენების საფუძველი, ვინაიდან საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312.1 მუხლის მიხედვით, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. NO----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე კი ნ-----ის საკუთრებაზე უფლების დამდგენი დოკუმენტისა და უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების უკანონობა სათანადო წესით დადგენილი არ ყოფილა.

პალატა აღნიშნავს, რომ „მიწა შეიძლება არსებობდეს საკუთრებაში, როგორც დაუზუსტებული, ასევე დაუზუსტებელი მონაცემებით. კანონმდებლობა არ შეიცავს დაუზუსტებელი მონაცემებით მიწის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომრიცხავ დანაწესს. ამასთანავე, პირველად დაუზუსტებელ რეგისტრაციას არ აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნელობა, უმართებულოა მისი დაყვანა მხოლოდ ფაქტობრივ აღრიცხვამდე, რომელიც აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ იწვევს რაიმე სამართლებრივ შედეგს. სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია, სარეგისტრაციო აღრიცხვის ოფიციალობა უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრით. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა, რომელიც ადასტურებს იურიდიული ფაქტების კანონიერებას. რეგისტრაციას პრეიუდიციული მნიშვნელობა აქვს, ის არის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების რეალიზაციის პირობა, რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული

სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას, სახელმწიფო რეგისტრაცია მოწოდებულია მთლიანობაში სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა განამტკიცოს, ის არის ტიტულის, პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა“ (სუს ბს-367-363(კ-12) გადაწყვეტილება).

პალატა კიდევ ერთხელ მიაპყრობს ყურადღებას იმ გარემოებაზე, რომ ნ-----ის საკუთრების უფლება, დაუზუსტებელი მონაცემებით უკვე რეგისტრირებული იყო საჯარო რეესტრში. 2017 წლის 01 ივნისს მოსარჩელემ მიმართა საჯარო რეესტრს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მის საკუთრებაში არსებული ქონების რეგისტრირებული მონაცემების დაზუსტების მოთხოვნით. სარეგისტრაციო წარმოების განხორციელებაზე საჯარო რეესტრის უარის საფუძველი გახდა, ის გარემოება, რომ თავდაპირველად ბმა „ი-----“-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა მოხდა დაუზუსტებელი მონაცემებით, ხოლო მოგვიანებით მიწის ნაკვეთი დაუზუსტებელი მონაცემებითვე გადაეცა ნ-----ეს, რაც მარეგისტრირებელი ორგანოს მოსაზრებით შეუძლებელს ხდიდა სწორი საზღვრის დადგენას, შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის საზღვრის დაზუსტებისათვის მარეგისტრირებელმა ორგანომ მოითხოვა ამხანაგობის წევრთა 100%-ის კრების ოქმი კონკრეტული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის დართვით, რომლითაც დადგინდებოდა, ნ-----ისთვის რა ფართობის საკუთრებაში გადაცემას დაეთანხმნენ ამხანაგობის წევრები.

პალატა მიუთითებს, რომ საქმის მასალებში წარმოდგენილია ბმა ამხანაგობის 2008 წლის 10 ი-----ის კრების ოქმი, რომელშიც ნათლადაა მითითებული, რომ კრებამ ამხანაგობის წევრთა 100%-ის თანხმობით მიიღო, ნ-----ისთვის იმ 54,96 კვ.მ ფართის საკუთრებაში გადაცემის გადაწყვეტილება, რომელიც უკვე იყო ნ-----ის ფაქტობრივ მფლობელობასა და სარგებლობაში. ბმა „ი-----“-ის საკუთრებაში არსებული ქონების გამიჯვნა, გამიჯნული ფართების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია და შემდგომ ნ-----ის საკუთრებაში აღიცხვა მოხდა იმ დროისთვის სათანადო წესით შედგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზების საფუძველზე. კერძოდ, საჯარო რეესტრის ამონაწერებში მითითებულია, რომ რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო შპს „პ-----“-ს მიერ შესრულებული ნახაზი. აზომვითი ნახაზის მიხედვით N0-----საკადასტრო კოდის ფართი შეადგენდა 54,96 კვ.მ.-ს.

2017 წლის 01 ივნისს წარდგენილ N8----- განაცხადს, ნ-----ემ დაურთო შპს „ს-----ის“ მიერ 31.05.2017წ. შესრულებული აზომვითი ნახაზი (ტომი 1, ს.ფ. 36), რომლის მიხედვითაც ნაკვეთის ფართობად მართალია მითითებულია 55 კვ.მ. თუმცა ნახაზზე დატანილი ნაკვეთის გვერდების სიგრძეებისა (1) 12,69 მ; 4,86მ; 1,6 მ; 2) 4,85 მ; 2,34 მ; 11,4 მ;) და სიგანეების (1) 3,25 მ; 2) 2,58 მ; 0,85 მ.) გათვალისწინებით, მიწის ნაკვეთის ფართობი დაახლოებით შეადგენს 64 კვ.მ.-ს შესაბამისად, ფართის ცდომილება თავდაპირველ და ახალ აზომვით ნახაზებს შორის შეადგენს დაახლოებით 9 კვ.მ.-ს, რაც შეფასებული არ ყოფილა ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან. კერძოდ, მარეგისტრირებელ ორგანოს მასთან დაცული მასალებისა და საკადასტრო

მონაცემების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა ემსჯელა რამდენად შეიძლებოდა შელახულიყო ახალი აზომვითი ნახაზით ქონების რეგისტრაციის შემთხვევაში სხვა პირთა უფლებები და წარდგენილი აზომვითი ნახაზი შესრულებული იყო თუ არა ხარვეზებით, რა გარემოების არსებობის შემთხვევაშიც დაინტერესებულ პირს უნდა მისცემოდა კორექტირებული აზომვითი ნახაზის წარდგენის შესაძლებლობა. ამის საწინააღმდეგოდ კი ადმინისტრაციულმა ორგანომ, რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების განხორციელებისათვის დაინტერესებულ პირს მოსთხოვა ამხანაგობის წევრთა 100%-ის თანხმობა ქონების რეგისტრაციაზე, რაც განმცხადებელს უკვე წარდგენილი ჰქონდა უძრავი ქონების მის საკუთრებაში აღიცხვის პირველადი რეგისტრაციის დროს და სწორედ ასეთი თანხმობა იყო მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრაციის საფუძველი.

ამასთან, წინამდებარე საქმეზე, ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიიჩნია რა, რომ დაზუსტებული მონაცემებით ნ-----ის საკუთრებაში უძრავი ქონების აღრიცხვას შესაძლოა გავლენა მოეხდინა დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებული ქონების მესაკუთრეთა უფლებებზე, ვინაიდან თავდაპირველად ქონების გამიჯვნა მოხდა დაუზუსტებელი მონაცემებით, ადმინისტრაციულ წარმოებაში არ ჩააბა და საკუთარი მოსაზრებების წარმოდგენის უფლება არ მისცა დაინტერესებულ პირს, მოცემულ შემთხვევაში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----ს“.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის მეორე ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა, და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში.

იგივე დანაწესს შეიცავს, **„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლიც, რომლის მიხედვითაც** სააგენტო დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემების დაზუსტებას და მათი ცვლილების რეგისტრაციას ამ კანონის შესაბამისად შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, საპილოტო პროექტის ფარგლებში ახორციელებს საკუთარი ინიციატივით, განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის ფარგლებში – განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის განმახორციელებლის მიმართვის საფუძველზე, ხოლო სპორადული რეგისტრაციის შემთხვევაში – **დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე და უზრუნველყოფს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვას.** სააგენტო უფლებამოსილია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში

საკუთარი ინიციატივით შეცვალოს დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები, თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციით ან/და საკადასტრო აღწერის შედეგად დადგინდა რეგისტრირებული საკადასტრო მონაცემების მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ მდებარეობასთან შეუსაბამობა, და უზრუნველყოს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა.

ამდენად, პალატა მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო ეცნობებინა დაინტერესებული პირისათვის ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ (სზაკ 95.2 მუხ.). ადმინისტრაციულ წარმოებაში დაინტერესებული პირის, ბმა „ი-----“-ს მონაწილეობა აძლევს მას შესაძლებლობას დაიცვას თავისი უფლებები და პასუხობს პირის მოლოდინს, იმასთან დაკავშირებით, რომ მის მიმართ კანონიერი და დასაბუთებული აქტი გამოიცემა. სზაკ-ის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. სააპელაციო სასამართლო თვლის, რომ ადმინისტრაციული წარმოებისას დაცული არ იქნა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე (სზაკ-ის 96-ე მუხ.). ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.

ამდენად, ყოველივე ზემოთ აღიშნულის გათვალისწინებით, პალატა მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ახალი წარმოების ფარგლებში უნდა გამოარკვიოს დაინტერესებული პირების ვინაობა, რომელთა სამართლებრივი მდგომარეობაც შესაძლოა გაუარესდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემით, აცნობოს დაინტერესებულ პირებს წარმოების დაწყების შესახებ, მისცეს მათ აზრის გამოთქმის შესაძლებლობა, **შეაფასოს დაინტერესებული პირების მოსაზრებები და მხედველობაში მიიღოს ისინი, მხოლოდ განმცხადებლის საკუთრების უფლების დაუსაბუთებელი შეზღუდვის გამორიცხვის პირობით, მოახდინოს ნ-----** -----ის საკუთრებაში აღრიცხული N0----- უძრავი ქონების თავდაპირველი რეგისტრაციისას (დაუზუსტებელი მონაცემებით) წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზისა და ახალი 31.05.2017წ. შესრულებული აზომვითი ნახაზის ურთიერთშედარება, იმ შემთხვევაში თუ ახალი აზომვითი ნახაზი პარამეტრებით და კონფიგურაციით არ ემთხვევა ძველი (თავდაპირველ) ნახაზს, მაშინ ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა შესთავაზოს მოსარჩელეს

ახალი კორექტირებული ნახაზის წარდგენა, რაც თანხვედრაში იქნება ძველ აზმოვით ნახაზთან. თუ ახალი აზომვითი და თავდაპირველი ნახაზები ემთხვევა ერთმანეთს ზომებით, კონფიგურაციით, პარამეტრებით და თუ ახალი ნახაზით არ ირღვევა სხვა მესაკუთრის უფლებები, მაშინ ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა გამოსცეს აქტი დაზუსტებული რეგისტრაციის შესახებ და საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევის შედეგად მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

ამდენად, ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მბა „ი-----“-ის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ნ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდება ნაწილობრივ, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები და მოპასუხეს დაევალოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ კანონით დადგენილ ვადაში გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ნ-----ის 2017 წლის 01 ივნისს N8----- განცხადების თაობაზე;

6. სასამართლო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის 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. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების გამო, პალატა მიიჩნევს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონულ ოფისს ბმა „ი-----“-ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს აპელანტის მიერ სააპელაციო სასამართლოში სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 (ასორმოცდაათი) ლარის ნახევარის - 75 (სამოცდათხუთმეტი) ლარის ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12 მუხლებით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ბმა „ი-----“-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ნ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
 - სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 1-----ის N8----- გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შეჩერების შესახებ“, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 1-----ის N8----- გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ“ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 1-----ს N3----- გადაწყვეტილება „ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ“;
 - დაევალოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ კანონით დადგენილ ვადაში გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ნ-----ის 2017 წლის 01 ივნისის N8----- განცხადების თაობაზე;
4. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონულ ოფისს ბმა „ი-----“-ის სასარგებლოდ დაეკისროს აპელანტის მიერ სააპელაციო სასამართლოში სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 (ასორმოცდაათი) ლარის ნახევარის 75 (სამოცდათხუთმეტი) ლარის გადახდა;
5. გადაწყვეტილება შეიძლება საკასაციო წესით გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32), მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან ოცდაერთი დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქ.№32).

მოსამართლე:

მურთაზ მეშველიანი