

საქმე № 330310018002597267

საქმე №33/2447-19



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

31 იანვარი, 2020 წელი

ქ.თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

მოსამართლე - დავით ახალბედაშვილი

სხდომის მდივანი - ნინო პაპინაშვილი

აპელანტები (მოსარჩელები) - ნ----- ბ-----ი, მ---- ჯ----

წარმომადგენლები - ხ-----

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

წარმომადგენელი - თ-----

მესამე პირი - ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „გ-----ო“

წარმომადგენელი - მ-----

**დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების
ბათილად ცნობა**

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 18 ივნისის გადაწყვეტილება**

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

აპელანტთა მოთხოვნა:

აპელანტები ითხოვენ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას და ახალი
გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებას.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:
გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 18 ივნისის გადაწყვეტილებით, ნ----- ბ-----ისა და მ---- ჯ----ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:
უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით, ქ. თბილისი, გოგებაშვილის II შეს. №7— (ყოფ. გოგებაშვილის III შეს. №—) მდებარე უძრავი ნივთი წარმოადგენს კერძო ტიპის სახლთმფლობელობას, თავდაპირველად აღირიცხა 1940 წელს და შესაბამის გრაფაში (მოსარგებლეთა/მესაკუთრეთა სია) მითითებულნი იყვნენ: ილია ვასილის ძე ჭ-----ი, ბიბილაშუმ ისკანდარის ასული ა-----, მარია რომანის ასული ვ-----ა, მუსა კზი ა-----, გაიდარ ა-----ი, ევგენია სიმონის ასული მ-----ი, იოსებ მიხეილის ძე ვ-----ი (ს.ფ. 15);

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მიერ 2009 წლის 30 სექტემბერს მომზადებული ცნობა- დახასიათების თანახმად, თბილისში, გოგებაშვილის ქ. მე-3 შეს. N--- მდებარე 196 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე და შენობა-ნაგებობაზე, ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი), სართული - 2, ფართობი: საერთო - 160.92, საცხოვრებელი - 82.55, დამხმარე - 78.37, სხვა - 87.44; ლიტერი „ვც“ (დამხმარე), სხვა - 1.00, აღრიცხულია გიორგი ჭ-----ის საკუთრების უფლება (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა).

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცულია ასევე აღნიშნული მიწის ნაკვეთის საინვენტარიზაციო გეგმა, რომლის მომზადების თარიღია 2009 წლის 30 სექტემბერი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ თბილისში, გოგებაშვილის ქ. მე-3 შეს. N--- მდებარე მიწის ნაკვეთის პირველადი რეგისტრაცია განხორციელდა 2009 წელს, რის საფუძველზეც, სააგენტოს მიერ მომზადებული იქნა საკადასტრო გეგმა (მომზადების თარიღი: 15.10.09), რომლის თანახმად, 197 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა საკადასტრო კოდით N----- (ს.ფ. 114-116);

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სამსახურის ტექნიკური

აღრიცხვის არქივის მიერ 2009 წლის 28 სექტემბერს მომზადებული საინვენტარიზაციო გეგმის თანახმად, თბილისში, მთაწმინდის რაიონში, გოგებაშვილის მე-2 შეს. N7— მდებარე მიწის ნაკვეთის საერთო ფართი შეადგენს 696 კვ.მ-ს.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ აღნიშნული უძრავი ქონების პირველადი რეგისტრაცია განხორციელდა 2011 წელს, რის საფუძველზეც სააგენტოს მიერ 2011 წლის 20 სექტემბერს მომზადებული საკადასტრო გეგმის თანახმად, რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ფართობმა შეადგინა 614 კვ.მ (ს/კ 01.15.02.049.001).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2011 წლის 26 დეკემბერს მომზადებული ცნობა-დახასიათების მიხედვით, თბილისში, გოგებაშვილის მე-2 შეს. N7— მდებარე 696 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე და შენობა ნაგებობაზე, ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი), საერთო ფართი: 268.39 კვ.მ., საცხოვრებელი ფართი: 154.02 კვ.მ., დამხმარე ფართი: 114.37 კვ.მ., უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი: 138.56 კვ.მ., სარდაფის ფართი: 119.85 კვ.მ, აღრიცხულია ჰამლეტ მ-----ის (ბინის 62/152 ნაწილი), ალი ა-----ის (ბინის 52/152 ნაწილი) და დიანა ბით-ვარდის (ბინის 38/152 ნაწილი) საკუთრების უფლება. ანალოგიური მესაკუთრეები ფიქსირდებიან აღნიშნულ ქონებაზე 2018 წლის 09 თებერვალს მომზადებულ ცნობა-დახასიათებაშიც (ს.ფ. 26, 85-86, 150-152);

ქალაქ თბილისის მერიის ძველი თბილისის რაიონის გამგეობის 2012 წლის 17 თებერვლის N10.07.04.137 დადგენილებით, საერთო წესით აღრიცხული იქნა ქ. თბილისში, გოგებაშვილის მე-2 შეს. N7— მდებარე, მრავალბინიან სახლში შექმნილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა სახელწოდებით ბმა „გ-----ო“.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის დამფუძნებელი კრების 2012 წლის 2 თებერვლის N1 ოქმის თანახმად, კრებაზე ბმა „გ-----ოს“ თავმჯდომარედ არჩეული იქნა მ-----ი (ს.ფ. 90-94, 98);

2012 წლის 30 აპრილს, დიანა ბით-ვარდმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს, წარუდგინა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და მოითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე, უძრავ ნივთზე, მდებარე: თბილისი, ი. გოგებაშვილის II შეს. N7, რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია.

განცხადებაზე თანდართული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის თანახმად (მომზადების თარიღი: 29.07.2011), თბილისში, მთაწმინდის რაიონში, გოგებაშვილის მე-2 შეს. N7— მდებარე მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენს 620 კვ.მ-ს.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 03 მაისის N882012182279-03 გადაწყვეტილებით, დიანა ბით-ვარდის განცხადებაზე შეჩერდა საქმის წარმოება. გადაწყვეტილებაში მიეთითა, რომ დამატებით წარმოსადგენია „ბმა“-ს წარმომადგენლობაზე განმცხადებლის უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტი (ს.ფ. 70, 72, 79);

2012 წლის 07 მაისს, მარინა ბით-ვარდი ლეონარდმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ითხოვა საქმის წარმოების განახლება დიანა ბით-ვარდის ნაცვლად, მისი, როგორც ამხანაგობის თავმჯდომარის სახელით.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 11 მაისის N882012182279-05 გადაწყვეტილებით, დიანა ბით-ვარდის განცხადებაზე განახლდა სარეგისტრაციო წარმოება, ხოლო სააგენტოს 2012 წლის 11 მაისის N882012182279-06 გადაწყვეტილებით, განმცხადებლის მოთხოვნა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ, დაკმაყოფილდა.

განხორციელებული ცვლილების შემდგომ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2012 წლის 02 მაისს მომზადებული საკადასტრო გეგმის თანახმად, N01.15.02.049.001 საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ფართობმა, ნაცვლად 614 კვ.მ-ისა, შეადგინა 620 კვ.მ.(ს.ფ. 75, 82-84).

2017 წლის 6 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, უძრავი ქონების, მდებარე: თბილისი, გოგებაშვილის ქუჩა, მე-3 შესახვევი N8, მიწის ნაკვეთი: 197 კვ.მ, შენობა-ნაგებობა საერთო ფართობით 463,29 კვ.მ (უძრავი ნივთის საკადასტრო კოდი: 01.15.02.049.013) მესაკუთრეები გახდნენ მ---- ჯ---- და ნ----- ბ-----ი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 06 მარტის #M17003244/3 გადაწყვეტილებით, მისამართი: ქალაქი თბილისი, ქუჩა გოგებაშვილი, III შესახვევი, N8, საკადასტრო კოდით N----- დაზუსტდა და ჩამოყალიბდა შემდეგნაირად: ქალაქი თბილისი, ნათია ბაშალეიშვილის ქუჩა N8.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 13 მარტს მომზადებული ამონაწერის თანახმად, უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ნათია ბაშალეიშვილის ქუჩა N8, საკადასტრო კოდით: 01.15.02.049.013 (დაზუსტებული ფართობი: 197 კვ.მ, შენობა-ნაგებობების საერთო ფართობი: 463.29 კვ.მ.) აღირიცხა მ--- ჯ----ს და ნ----- ბ-----ის საკუთრების უფლება (ს.ფ. 16-19, 21);

2018 წლის 17 ივლისს, ნ----- ბ-----მა და მ---- ჯ----მ განცხადება- საჩივრით მიმართეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვეს რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 11 მაისის №-

82012182279-06 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 20 ივლისის N320224 გადაწყვეტილებით, უარი ეთქვათ ნ----- ბ-----ს და მ---- ჯ----ს 2018 წლის 17 ივლისის N408388/17 ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე (ს.ფ. 106-107, 112-113);

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, საქმის მასალებით დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 03 მაისის N882012182279-03 გადაწყვეტილებით, დიანა ბით-ვარდის განცხადებაზე შეჩერდა საქმის წარმოება და განმცხადებელს დაევალა დამატებით წარმოედგინა „ბმა“-ს წარმომადგენლობაზე განმცხადებლის უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

2012 წლის 07 მაისს, მ-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ითხოვა საქმის წარმოების განახლება დიანა ბით-ვარდის ნაცვლად, მისი, როგორც ამხანაგობის თავმჯდომარის სახელით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 11 მაისის N882012182279-05 გადაწყვეტილებით, დიანა ბით-ვარდის განცხადებაზე განახლდა სარეგისტრაციო წარმოება, ხოლო სააგენტოს 2012 წლის 11 მაისის N882012182279-06 გადაწყვეტილებით, განმცხადებლის მოთხოვნა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ, დაკმაყოფილდა. ამდენად, განხორციელებული ცვლილების შემდგომ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2012 წლის 02 მაისს მომზადებული საკადასტრო გეგმის თანახმად, N01.15.02.049.001 საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ფართობმა, ნაცვლად 614 კვ.მ-ისა, შეადგინა 620 კვ.მ.

სასამართლოს მითითებით მოსარჩელე მხარე განსახილველ შემთხვევაში, პირველი სასარჩელო მოთხოვნით სადავოდ ხდის სწორედ რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 11 მაისის №-82012182279-06 გადაწყვეტილებას, რომლითაც სააგენტოს მიერ განხორციელდა უკვე რეგისტრირებული ფართის დაზუსტება და ნაცვლად 614 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა, N01.15.02.049.001 საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ფართი განისაზღვრა 620 კვ.მ-ით.

სასამართლომ უურადღება გაამახვილა იმ გარემოების შესახებ, რომ მოსარჩელე მხარე სადავოდ არ ხდის პირველადი რეგისტრაციის (614 კვ.მ.) კანონიერებას, იგი არ ეთანხმება მხოლოდ რეგისტრირებულ მონაცემებში განხორციელებულ ცვლილებას და ფართის გაზრდას 620 კვ.მ-მდე. მოსარჩელის პოზიციით, სადავო 6 კვ.მ. ყოველთვის წარმოადგენდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებს შორის არსებულ საერთო სავალ გზას, სადაც წლებია განთავსებულია მოსარჩელების კუთვნილი

საკვამლე მილი და სახლის კედელი. განხორციელებული რეგისტრაციით კი, სადავო ფართის მესაკუთრეები ყველანაირად ზღუდავენ მოსარჩელეთა საკუთრების უფლებას. ამასთან, მხარე აპელირებს იმ გარემოებაზე, რომ თბილისში, გოგებაშვილის ქუჩა, მე-2 შესახვევი, N7— მდებარე საერთო ფართი (696 კვ.მ) თავდაპირველად წარმოადგენდა სახლთმფლობელობის საერთო სარგებლობაში არსებულ ფართს, რომლის მესაკუთრეთა/მოსარგებლეთა სიაში მითითებულია ილია ვასილის ძე ჭ-----ი (ნ----- ბ-----ის და მ---- ჯ-----ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების თავდაპირველი მესაკუთრე). ამდენად, მოსარჩელის განმარტებით, ნ----- ბ-----ისა და მ---- ჯ-----ს და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „გ-----ოს“ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები წარმოადგენენ ერთიან, საერთო ფართს, შესაბამისად, ცვლილებების განხორციელებაც მათი თანხმობით უნდა მომხდარიყო.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელე მხარის არგუმენტაცია და განმარტავს, რომ მართალია, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 07 აგვისტოს წერილის თანახმად, ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით, ქ. თბილისი, გოგებაშვილის II შეს. №7— (ყოფ. გოგებაშვილის III შეს. №-) მდებარე უძრავი ნივთი წარმოადგენს კერძო ტიპის სახლთმფლობელობას, რომელიც თავდაპირველად აღირიცხა 1940 წელს და მის მოსარგებლეთა/მესაკუთრეთა სიაში, სხვა პირებთან ერთად მითითებული იყო ილია ვასილის ძე ჭ-----ი, თუმცა საქმეში წარმოდგენილი არაერთი ცნობა-დახასიათებითა და საინვენტარიზაციო გეგმით უტყუარად დასტურდება, რომ მოსარჩელეთა საკუთრებაში არსებული 197 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „გ-----ოს“ კუთვნილი 620 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენენ ერთიან ფართს. მათზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცულია 2009 წელს მომზადებული დამოუკიდებელი საინვენტარიზაციო გეგმები, რომლებზეც ასახულია მიწის ნაკვეთების კონფიგურაციები და საერთო ფართები. ამასთან, საქმის მასალებში წარმოდგენილი საკადასტრო გეგმის (მომზადების თარიღი: 15.10.09) თანახმად, თბილისში, გოგებაშვილის ქ. მე-3 შეს. N— (ამჟამად, თბილისი, ნათია ბაშალაიშვილის ქუჩა N8) მდებარე მიწის ნაკვეთის პირველადი რეგისტრაცია განხორციელდა 2009 წელს და N----- საკადასტრო კოდზე აღირიცხა 197 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელიც დღესდღეობით წარმოადგენს ნ----- ბ-----ისა და მ---- ჯ-----ს საკუთრებას, ხოლო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „გ-----ოს“ კუთვნილი 620 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მონაცემებით რეგისტრირებულია განსხვავებული საკადასტრო კოდით (ს/კ 01.15.02.049.001), 197 კვ.მ ფართისაგან დამოუკიდებლად. გასათვალისწინებელია, რომ ნ----- ბ-----მა და მ---- ჯ-----მ 2017 წლის 6 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულებით, შეიძინეს სწორედ N----- საკადასტრო კოდზე აღრიცხული 197 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობა, რაც კიდევ ერთხელ ადასტურებს აღნიშნული უძრავი ქონების ინდივიდუალური საკუთრების ობიექტად რეგისტრაციის ფაქტს. ამდენად, ცალსახაა, რომ ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთები წარმოადგენენ არა ერთიან,

არამედ დამოუკიდებელ უძრავ ნივთებს, რომლებსაც მინიჭებული აქვთ სხვადასხვა საკადასტრო კოდები და წარმოადგენენ სხვადასხვა უფლების ობიექტებს. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ კი მათი სხვადასხვა საკუთრების ობიექტებად რეგისტრაციას საფუძვლად უდევს ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული მასალები, მათ შორის სხვადასხვა, ერთმანეთისგან დამოუკიდებელი საინვენტარიზაციო გეგმები და ცნობა-დახასიათებები.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ ასევე არ გაიზიარა მოსარჩელე მხარის აპელირება ამხანაგობისა და მოსარჩელეთა კუთვნილი ფართების საერთო ფართად მიჩნევის შესახებ, რამეთუ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით, აღნიშნული უძრავი ნივთები წარმოადგენენ დამოუკიდებელი უფლების ობიექტებს. ამასთან, სასამართლო განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, რომელსაც ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურების ლიკვიდაციის შემდგომ არქივის სახით გადაეცა ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მასალები, რეგისტრაციის შესახებ სადავო გადაწყვეტილების გამოცემის დროს იხელმძღვანელა სწორედ ამ მასალებში აღრიცხული მონაცემებით და წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზისა და ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული საინვენტარიზაციო გეგმის საფუძველზე, მოახდინა უკვე რეგისტრირებული ფართის მოცულობის დაზუსტება და N01.15.02.049.001 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 614 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ნაცვლად, აღნიშნულ კოდზე აღრიცხა 620 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთი, რაც შესაბამისობაშია ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცულ საინვენტარიზაციო გეგმაზე დაფიქსირებული ფართის მოცულობასთან (696 კვ.მ) და არ აჭარბებს მას. ამასთან, სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ აღნიშნულ საინვენტარიზაციო გეგმასა (მომზადების თარიღი: 28.09.2009) და ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ განცხადებაზე თანდართულ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე (მომზადების თარიღი: 29.07.2011) ასახული მიწის ნაკვეთების კონფიგურაციები (მათ შორის, გაზრდილი 6 კვ.მ. ფართის ნაწილში) სრულად შეესაბამება ერთმანეთს. გასათვალისწინებელია ის გარემოებაც, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 7 აგვისტოს წერილის თანახმად, სადავო ფართზე გზა დაფიქსირებული არ არის, რაზეც მოსარჩელე მხარე წარმოდგენილ სარჩელში მიუთითებდა.

სასამართლომ ასევე მიუთითა, რომ წარმოდგენილი სასარჩელო მოთხოვნების ფარგლებში არარელევანტურია მოსარჩელე მხარის არგუმენტაცია მესამე პირის მხრიდან მისი საკუთრებით სარგებლობაში ხელის შეშლასთან დაკავშირებით. სასამართლომ განმარტა, რომ მხოლოდ იმ გარემოებაზე აპელირება, რომ მოსარჩელეთა და ამხანაგობის თავმჯდომარეს შორის, სამეზობლო ურთიერთობების ფარგლებში ადგილი აქვს კონფლიქტურ სიტუაციებს, მესამე პირმა გაჭრა კარი, მოსარჩელები მათ საკუთრებასთან მისვლას სადავო 6 კვ.მ. ფართის გავლით ვეღარ ახერხებენ და უწევთ გრძელი გზის გავლა, არ შეიძლება წარმოადგენდეს სადავო რეგისტრაციის ბათილად ცნობის საფუძველს, მაშინ როცა საქმეში წარმოდგენილი არაერთი მტკიცებულება

ადასტურებს გაზრდილ 6 კვ.მ. ფართზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „გ-----
-----ოს“ საკუთრების უფლების ფაქტს. მხარეთა შორის წარმოშობილი სამეზობლო
დავის განხილვა კი არ წარმოადგენს მოცემული სარჩელის ფარგლებში,
ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით განსახილველ საკითხს და არ
ქმნის რეგისტრაციის შესახებ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი
აქტის ბათილად ცნობის საფუძველს.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ ყურადღება მიაქცია იმ გარემოებას, რომ
დღეის მდგომარეობით, ნ----- ბ-----ისა და მ---- ჯ----ს სახელზე
რეგისტრირებულია 197 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რაც წარმოადგენს საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცულ საინვენტარიზაციო
გეგმაზე ასახული მიწის ნაკვეთის მოცულობის იდენტურ ფართს. შესაბამისად,
მოსარჩელეთა საკუთრებაში არსებული ფართი თავდაპირველი მესაკუთრის მიერ
რეგისტრირებული და განკარგული იყო სრულად. ამდენად, შეუძლებელია
სადავო 6 კვ.მ. ფართი წარმოადგენდეს მოსარჩელეთა საკუთრებას, მაშინ როცა
მათ მომიჯნავედ არსებული, ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცულ
საინვენტარიზაციო გეგმაზე მითითებული 696 კვ.მ. მოცულობის ფართიდან
ამხანაგობის წევრებზე თავდაპირველად რეგისტრირებული იყო მხოლოდ 614
კვ.მ., ხოლო ცვლილების შემდგომ გახდა 620 კვ.მ. ამდენად, ტექნიკური აღრიცხვის
არქივის მონაცემებსა და რეგისტრირებული ფართის მოცულობას შორის
არსებობდა სხვაობა, რომლის ფარგლებშიც, 6 კვ.მ-ით გაზრდილი ფართის
რეგისტრაციის მოთხოვნა წარმოადგენდა სწორედ რეგისტრირებული მონაცემების
დაზუსტებას და იმ პირობებში, როცა გაზრდილი ფართი (620 კვ.მ.) სრულად
შესაბამებოდა ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცულ მონაცემებში არსებული
ფართის მოცემულობის (696 კვ.მ.) ფარგლებს და არ ცდებოდა მას, არსებობდა
ასეთი მოთხოვნის დაკმაყოფილების ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლებიც.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, რეგისტრირებულ მონაცემებში
ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012
წლის 11 მაისის №82012182279-06 გადაწყვეტილება სრულად შეესაბამება
ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცულ მონაცემებს და წინააღმდეგობაში არ
მოდის მათთან. იმ გარემოების კვლევა კი, 1940 წლის შემდგომ, ტექნიკური
აღრიცხვის არქივის ბოლო მონაცემებით, რატომ აღარ ფიქსირდება
სახლთმფლობელობის საერთო ფართის მოსარგებლეთა სიაში ალექსანდრე ჭ-----
-----ი და ამდენად, ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული მონაცემების
კანონიერების შეფასება არ წარმოადგენს მოცემული დავის საგანს.
აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ არ არსებობს
რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 11
მაისის №82012182279-06 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობისა და ამ ნაწილში
სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, მოსარჩელის მეორე სასარჩელო
მოთხოვნას წარმოადგენს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს

ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ 2018 წლის 20 ივლისის №320224 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

სასამართლო მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტზე, რომლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის, ასევე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით. რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. ამავე კოდექსის მე-80 მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, თუ განცხადებაში აღნიშნული საკითხი სასამართლოს განსჯადია ან შეუძლებელია უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს დადგენა, ადმინისტრაციული ორგანო განცხადებას შესაბამისი დასაბუთებით დაუბრუნებს განმცხადებელს მისი შეტანიდან 5 დღის განმავლობაში.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით განსახილველ შემთხვევაში საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2018 წლის 17 ივლისს ნ----- ბ-----მა და მ---- ჯ----მ განცხადება-საჩივრით მიმართეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვეს რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 11 მაისის №-82012182279-06 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. სასამართლო მიიჩნევს, რომ აღნიშნული განცხადება-საჩივარი თავისი არსით წარმოადგენს ადმინისტრაციულ საჩივარს.

დადგენილია, რომ ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ 2018 წლის 20 ივლისის N320224 გადაწყვეტილებით, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ნ----- ბ-----ს და მ---- ჯ----ს უარი უთხრა 2018 წლის 17 ივლისის N408388/17 ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე (რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 11 მაისის №-82012182279-06 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ), სწორედ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 ნაწილის საფუძველზე.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო უფლებამოსილებას ახორციელებს უშუალოდ ან თავისი ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურების და ავტორიზებული პირების მეშვეობით. შესაბამისად, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონში საუბარია სააგენტოზე, როგორც ერთიან ადმინისტრაციულ ორგანოზე, თუმცა საჯარო რეესტრის სტრუქტურული წყობა

არ შეიძლება გაგებული იქნას იმგვარად, რომ მას არ აქვს უფლება ადმინისტრაციული საჩივრის საფუძველზე გადაამოწმოს მის მიერვე მიღებული აქტის კანონიერება. გასაჩივრების ადმინისტრაციული წესი იძლევა ადმინისტრაციულ სფეროში პრევენციული ზომების მიღების, ადმინისტრაციული ორგანოს სისტემის თვითკონტროლის საშუალებას, იძლევა შესაძლებლობას ადმინისტრაციულმა ორგანომ თავადვე გამოასწოროს საკუთარი შეცდომა, რაც წარმოადგენს ადმინისტრაციული წარმოების მთავარ მახასიათებელს, საერთო მმართველობითი საქმიანობის ყველა სფეროსთვის და აძლევს დაინტერესებულ მხარეს შესაძლებლობას, მოითხოვოს ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად მიღებული საბოლოო გადაწყვეტილების გადასინჯვა. სწორედ ამ გარემოებითაა განპირობებული საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 178-ე მუხლში განხორციელებული ჩანაწერი, რომლის შესაბამისადაც დადგენილია, რომ 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. ასევე, იმის გათვალისწინებით, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოსა და პირებს შორის არსებობს უფლებამოსილებათა დისბალანსი, მათ შორის ურთიერთობა საჭიროებს ეფექტურ კონტროლს, რაც გამოვლენას ჰპოვებს ერთი მხრივ, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებაში საკუთარ გადაწყვეტილებებსა თუ მოქმედებებზე განხორციელოს თვითკონტროლი და მეორეს მხრივ, იძლევა შესაძლებლობას ამ მოქმედებათა სრული ციკლი მოექცეს სასამართლოს კონტროლქვეშ.

აღნიშნულიდან გამომდინარე პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებას კანონით დადგენილი პროცედურების დაცვით უზრუნველყოს ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების კონტროლი. აღსანიშნავია, რომ სწორედ ამგვარადაა განმარტებული ზემოაღნიშნული ნორმის შინაარსი საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერაც (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 25 მაისის №ბს-1695-1651(კ-10) გადაწყვეტილება, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 14 ივლისის №ბს-408-403 (2კ-14) გადაწყვეტილება).

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 02 ნოემბრის განჩინებაზე (საქმე №ბს-231-227(კ-15)), სადაც საკასაციო პალატამ განმარტა, რომ საკასაციო სასამართლო დასაშვებად მიიჩნევს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კონტროლის/გადაამოწმების შესაძლებლობას (სუსგ 25.05.2011წ. N1695-1651(კ-10), 25.02.2016წ. №ბს-598-591 (კ-15)), თუმცა არ ადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ვალდებულებას განიხილოს რეგისტრაციის კანონიერებასთან დაკავშირებით დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი ნებისმიერი საჩივარი. ასეთი საჩივრის განხილვა, უზენაესი

სასამართლოს დადგენილი პრაქტიკის და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29-ე მუხლის გათვალისწინებით, არის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებამოსილება და არა ვალდებულება.

ამდენად, ზემოაღნიშნულ გადაწყვეტილებებში გაკეთებული განმარტებების შესაბამისად, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილების (მათ შორის, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების) კონტროლის/გადამოწმების შესაძლებლობას, თუმცა აღნიშნული მსჯელობა არ უნდა იქნეს გაგებული იმგვარად, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებულია ყველა შემთხვევაში არსებითად განიხილოს სააგენტოში რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნით წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრები. ამასთან, ხსენებული მსჯელობა არ გულისხმობს დაინტერესებული პირის უფლების რეალიზებას კანონმდებლობით დადგენილი რეგულაციების გვერდის ავლით და ადმინისტრაციული ორგანოს დავალდებულებას საჩივრის საფუძველზე განიხილოს მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ რეგისტრაციის თაობაზე მიღებული გადაწყვეტილების კანონთან შესაბამისობის საკითხი, მაშინ როდესაც, დაინტერესებულ პირს ეძლევა შესაძლებლობა დაიცვას მისი ინტერესები სასამართლოსათვის მიმართვის გზით.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, პირველი ინსტანციის სასამართლომ განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, უფლებამოსილია თავად გადაწყვიტოს რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნით წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის არსებითად განხილვის საკითხი. ამასთან, სასამართლომ მიუთითა, რომ მართალია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, როგორც ერთიანი, ცენტრალიზებული სარეგისტრაციო სისტემის უმაღლესი ორგანო, ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობის თვითკონტროლის ფარგლებში, უფლებამოსილია განიხილოს რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნით წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივარი, რომელიც წარმოადგენს სარეგისტრაციო ორგანოების მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების კანონიერების გადამოწმებისა და სარეგისტრაციო ორგანოს პრაქტიკის კორექტირების ქმედით საშუალებას, თუმცა განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო საკითხი (საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 11 მაისის №82012182279-06 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ), ადმინისტრაციული წარმოების ეტაპზე, მარეგისტრირებული ორგანოს მხრიდან დამატებით კვლევას არ საჭიროებდა. წარდგენილ ადმინისტრაციულ საჩივარში არ იყო მითითებული ისეთი გარემოებების შესახებ, რომელთა შეფასებაც ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოს, ადმინისტრაციული წარმოების ეტაპზე უნდა განეხორციელებინა. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მოცემულ შემთხვევაში, სწორად გამოიყენა კანონით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილება და

მართებულად მიიჩნია, რომ არ არსებობდა ნ----- ბ-----ისა და მ---- ჯ----ს მიერ 2018 წლის 17 ივლისს წარდგენილი N408388/17 ადმინისტრაციული საჩივრის, ადმინისტრაციული წარმოების ეტაპზე, არსებითად განხილვისა და დასაბუთებული გადაწყვეტილების მიღების საჭიროება.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 20 ივლისის №320224 გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გამოცემული იყო მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით და არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

ნ----- ბ-----ისა და მ---- ჯ----ს სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

აპელანტთა მითითებით, თუ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ შეძლო 2018 წლის 27 აგვისტოს წერილის მომზადება, სადაც ასახულია რეალური სურათი სადაო სახლთმფლობელობისა, რომ აპელანტთა წინამორბედი ილია ვასილის ძე ჭ-----ი წარმოადგენდა ქ. თბილისი, გოგებაშვილის II შეს. N7— (ყოფ. გოგებაშვილის III შეს. N8) -ის თანამესაკუთრეს, რატომ არ შეეძლო ასევე მოეძიებინა მარეგისტრირებელ ორგანოს მოცემული ინფორმაცია და საფუძვლად დაედო სადაო გადაწყვეტილებისთვის; ასევე, რატომ არ გამოიკვლია სასამართლომ საფუძვლიანად და არ მისცა სწორი შეფასება აღნიშნულ გარემოებას?! პირველი ინსტანციის სასამართლომ არაფრად მიიჩნია ის გარემოება, რომ სადავო 6 კვ.მ. (სიგანით იგი 80 სმ-ს წარმოადგენს) ფართით ყოველთვის სარგებლობდა აპელანტთა წინამორბედი. აღნიშნულ ფართში ათეული წლებია განთავსებულია მოსარჩელების კუთვნილი საკვამლე მილი და სახლის კედელი. განხორციელებული რეგისტრაციით კი, სადავო ფართის მესაკუთრეები ყველანაირად ზღუდავენ აპელანტთა საკუთრების უფლებას. რითაც ადგებათ განუზომელი ზიანი, უკანონოდ ილაჩება მათი უფლებები და კანონიერი ინტერესები. ანუ სასამართლომ არაფრად ჩააგდო და არ მისცა სათანადო შეფასება იმ გარემოებას, რომ თბილისში, გოგებაშვილის ქუჩა, მე-2 შესახვევი, 7— მდებარე საერთო ფართი (696 კვ.მ) თავდაპირველად წარმოადგენდა სახლთმფლობელობის საერთო სარგებლობაში არსებულ ფართს, რომლის მესაკუთრეთა/მოსარგებლეთა სიაში მითითებულია ილია ვასილის ძე ჭ-----ი (ნ----- ბ-----ის და მ---- ჯ----ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების თავდაპირველი მესაკუთრე). ამდენად, ნ----- ბ-----ისა და მ---- ჯ----ს და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „გ-----ოს“ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები წარმოადგენენ ერთიან, საერთო ფართს, შესაბამისად, ცვლილებების განხორციელებაც მათი თანხმობით უნდა მომხდარიყო.

აპელანტთა მითითებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ ასევე არასწორი შეფასება მისცა იმ ფაქტს, რომ მოსარჩელები სადაოდ არ ხდიდნენ მესამე პირების საკუთრებაში არსებულ 614 კვ.მ. მიწის ფართს და მხოლოდ გაზრდილი 6 კვ.მ.

გახადეს სადაო. სააპელაციო საჩივრის ავტორის მითითებით, პირველი ინსტანციის სასამართლოს თუნდაც აღნიშნული გარემოებიდან უნდა დაენახა ზიანის არსებობის ფაქტი და უნდა გამოეყენებინა სზაკ-ის 60¹ მუხლი. მხოლოდ 6 კვ.მ. ფართმა შეუქმნა განუზომელი დისკომფორტი და მიაყენა მხარეს პირდაპირი და უშუალო ზიანი: მხარემ თავის საკუთრებაში მოაქცია ის, რაც არასოდეს ყოფილა არავის კერძო საკუთრება, რომელსაც ასევე იყენებდა აპელანტები ათეული წლების მანძილზე, როგორც დღეს იყენებს მხოლოდ მესამე პირი ანუ იმ დრომდე, ვიდრე ჭიშკარს არ აღმართავდა და პირად საკუთრებად არ გადააქცევდა უშუალოდ მ-----ის ოჯახი. ამასთან, ნიშანდობლივია ის გარემოება, რომ სადაო 6 კვ.მ-ს პირადი მიზნებისთვის იყენებს მხოლოდ მ-----ის ოჯახი, რომელსაც, ისევე როგორც მ-----ის ოჯახს ასევე, სხვა დანარჩენ ამხანაგობის ორ თანმესაკუთრეს არანაირი შემხებლობა არა აქვთ აღნიშნულ სადაო ფართთან: არც ესაზღვრებიან მას და სახლში შესასვლელიც სულ სხვა მხარეს აქვთ, მათი ბინის მისამართიც სხვაა და წარმოადგენს საპირისპირო ქუჩას. ამხანაგობის ჩამოყალიბების მიზანიც გახლდათ მხოლოდ და მხოლოდ ბით-ვარდების მიზანი: როგორმე პირად საკუთრებაში მოექციათ მოცემული 6კვ.მ.

აპელანტთა მითითებით, არც საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ და არც სასამართლომ არანაირი შეფასება არ მისცა ტექნიკური არქივში დაცულ საინვენტარიზაციო გეგმას, რომელშიც ილია ჭ-----ს თავისი განსაზღვრული წილი აქვს 696 კვ.მ. ფართის თანასაკუთრებაში. სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა აპელანტის ზიანის ფაქტს. როგორც გადაწყვეტილებაშია მითითებული: „ ... მხოლოდ იმ გარემოებაზე აპელირება, რომ მოსარჩელეთა და ამხანაგობის თავმჯდომარეს შორის, სამეზობლო ურთიერთობების ფარგლებში ადგილი აქვს კონფლიქტურ სიტუაციებს, მესამე პირმა გაჭრა კარი, მოსარჩელები მათ საკუთრებასთან მისვლას სადავო 6 კვ.მ. ფართის გავლით ვეღარ ახერხებენ და უწევთ გრძელი გზის გავლა, არ შეიძლება წარმოადგენდეს სადავო რეგისტრაციის ბათილად ცნობის საფუძველს“ - აპელანტებს მიაჩნიათ არასწორად.

აპელანტთა მითითებით, ასევე არასწორია იმ გარემოებაზე აპელირება, რომ მოსარჩელები მათ საკუთრებასთან მისვლას სადავო 6 კვ.მ. ფართის გავლით ვეღარ ახერხებენ და უწევთ გრძელი გზის გავლა, ვინაიდან არავითარი გრძელი გზა არ არსებობს აპელანტების საკვამლე მილთან მისასვლელად. სააპელაციო საჩივრის თანახმად, სახლის კედელიც და საკვამლე მილიც მოდავე მხარის მიერ მითვისებულ 6 კვ.მ.-ში მოექცა და აპელანტებს საერთოდ აღარ აქვთ აღარანაირი მისასვლელი. სასამართლოს მტკიცებით, 6 კვ.მ-ით გაზრდილი ფართის რეგისტრაციის მოთხოვნა წარმოადგენდა სწორედ რეგისტრირებული მონაცემების დაზუსტებას და იმ პირობებში, როცა გაზრდილი ფართი (620 კვ.მ.) სრულად შეესაბამებოდა ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცულ მონაცემებში არსებული ფართის მოცემულობის (696 კვ.მ.) ფარგლებს და არ ცდებოდა მას. სააპელაციო საჩივრის ავტორთა მითითებით, აღნიშნულ ნაწილში გაოცებას იწვევს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობა, ვინაიდან აღნიშნული ლოგიკით

განუზომლად შეიძლება აზუსტონ მესამე პირებმა თავიანთი ფარტები სხვების მიწების ხარჯზე, ვიდრე არ შეუსრულდებათ 696კვ.მ. ანუ ის 696კვ.მ., რომელიც წარმოადგენდა ასევე ილია ჭ-----თან თანასაკუთრებას და როგორ შეიძლება 696კვ.მ. ფართს რომ 197კვ.მ. ფართი გამოეყოფოდა, კიდევ ჰქონოდათ მესამე პირებს 620 კვ.მ.-მდე ფართის დაზუსტების საშუალება?!

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

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. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 389-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს საქმის გარემოებებთან დაკავშირებით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითებას, შესაძლო ცვლილებების ან დამატებების გათვალისწინებით.

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

ფაქტობრივი დასაბუთება:

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

სამართლებრივი დასაბუთება:

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

განსახილველ შემთხვევაში საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2012 წლის 30 აპრილს, დიანა ბით-ვარდმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს, წარუდგინა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და მოითხოვა უძრავ ნივთზე, მდებარე: თბილისი, ი. გოგებაშვილის II შეს. N7, რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. ამდენად, განმცხადებელი ითხოვდა უკვე რეგისტრირებული 614 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ფართობის დაზუსტებას, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, რომლის თანახმად (მომზადების თარიღი: 29.07.2011), თბილისში, მთაწმინდის რაიონში, გოგებაშვილის მე-2 შეს. N7— მდებარე მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენდა 620 კვ.მ-ს.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 03 მაისის N882012182279-03 გადაწყვეტილებით, დიანა ბით-ვარდის განცხადებაზე შეჩერდა საქმის წარმოება და განმცხადებელს დაევალა დამატებით წარმოედგინა „ბმა“-ს წარმომადგენლობაზე განმცხადებლის უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

მ-----მა, 2012 წლის 07 მაისს, განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ითხოვა საქმის წარმოების განახლება დიანა ბით-ვარდის ნაცვლად, მისი, როგორც ამხანაგობის თავმჯდომარის სახელით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 11 მაისის N882012182279-05 გადაწყვეტილებით, დიანა ბით-ვარდის განცხადებაზე განახლდა სარეგისტრაციო წარმოება, ხოლო სააგენტოს 2012 წლის 11 მაისის N882012182279-06 გადაწყვეტილებით, განმცხადებლის მოთხოვნა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ, დაკმაყოფილდა. ამდენად, განხორციელებული ცვლილების შემდგომ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2012 წლის 02 მაისს მომზადებული საკადასტრო გეგმის თანახმად, N01.15.02.049.001 საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ფართობმა, ნაცვლად 614 კვ.მ-ისა, შეადგინა 620 კვ.მ.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე მხარე პირველი სასარჩელო მოთხოვნით

სადავოდ ხდის სწორედ რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 11 მაისის №82012182279-06 გადაწყვეტილებას, რომლითაც სააგენტოს მიერ განხორციელდა უკვე რეგისტრირებული ფართის დაზუსტება და ნაცვლად 614 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა, N01.15.02.049.001 საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ფართი განისაზღვრა 620 კვ.მ-ით.

სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ აპელანტები სადავოდ არ ხდიან პირველადი რეგისტრაციის (614 კვ.მ.) კანონიერებას, ისინი არ ეთანხმებიან მხოლოდ რეგისტრირებულ მონაცემებში განხორციელებულ ცვლილებას და ფართის გაზრდას 620 კვ.მ-მდე. აპელანტთა მითითებით, სადავო 6 კვ.მ. ყოველთვის წარმოადგენდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებს შორის არსებულ საერთო სავალ გზას, სადაც წლებია განთავსებულია მოსარჩელების კუთვნილი საკვამლე მილი და სახლის კედელი. განხორციელებული რეგისტრაციით კი, სადავო ფართის მესაკუთრეები ყველანაირად ზღუდავენ აპელანტთა საკუთრების უფლებას. ამასთან, მხარე აპელირებს იმ გარემოებაზე, რომ თბილისში, გოგებაშვილის ქუჩა, მე-2 შესახვევი, N7— მდებარე საერთო ფართი (696 კვ.მ) თავდაპირველად წარმოადგენდა სახლთმფლობელობის საერთო სარგებლობაში არსებულ ფართს, რომლის მესაკუთრეთა/მოსარგებლეთა სიაში მითითებულია ილია ვასილის ძე ჭ-----ი (ნ----- ბ-----ის და მ--- ჯ----ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების თავდაპირველი მესაკუთრე). ამდენად, აპელანტთა განმარტებით, ნ----- ბ-----ისა და მ--- ჯ----ს და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „გ-----ოს“ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები წარმოადგენენ **ერთიან, საერთო ფართს, შესაბამისად, ცვლილებების განხორციელებაც მათი თანხმობით უნდა მომხდარიყო.**

სააპელაციო პალატა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსგავსად არ იზიარებს მოსარჩელე მხარის პოზიციას და განმარტავს, რომ მართალია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 07 აგვისტოს წერილის თანახმად, ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით, ქ. თბილისი, გოგებაშვილის II შეს. №7— (ყოფ. გოგებაშვილის III შეს. №-) მდებარე უძრავი ნივთი წარმოადგენს კერძო ტიპის სახლთმფლობელობას, რომელიც თავდაპირველად აღირიცხა 1940 წელს და მის მოსარგებლეთა/მესაკუთრეთა სიაში, სხვა პირებთან ერთად მითითებული იყო ილია ვასილის ძე ჭ-----ი, თუმცა საქმეში წარმოდგენილი არაერთი ცნობა-დახასიათებითა და საინვენტარიზაციო გეგმით უტყუარად დასტურდება, რომ აპელანტთა საკუთრებაში არსებული 197 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „გ-----ოს“ კუთვნილი 620 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენენ ერთიან ფართს. მათზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცულია 2009 წელს მომზადებული დამოუკიდებელი საინვენტარიზაციო გეგმები, რომლებზეც ასახულია მიწის ნაკვეთების კონფიგურაციები და საერთო ფართები. ამასთან, საქმის მასალებში წარმოდგენილი საკადასტრო გეგმის (მომზადების თარიღი: 15.10.09) თანახმად, თბილისში, გოგებაშვილის ქ. მე-3 შეს. N— (ამჟამად, თბილისი, ნათია ბაშალაიშვილის ქუჩა N8) მდებარე მიწის ნაკვეთის პირველადი

რეგისტრაცია განხორციელდა 2009 წელს და N----- საკადასტრო კოდზე აღირიცხა 197 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელიც დღესდღეობით წარმოადგენს ნ----- ბ-----ისა და მ---- ჯ-----ს საკუთრებას, ხოლო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „გ-----ოს“ კუთვნილი 620 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მონაცემებით რეგისტრირებულია განსხვავებული საკადასტრო კოდით (ს/კ 01.15.02.049.001), 197 კვ.მ ფართისაგან დამოუკიდებლად.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ დავის სწორად გადაწყვეტისათვის განსაკუთრებული მნიშვნელობის მქონე ფაქტორად არ ჩათვალა დაედგინა მიზეზი, თუ რატომ არ ფიქსირდება სახლთმფლობელობის საერთო ფართის მოსარგებლეთა სიაში ილია ჭ-----ი 1940 წლის შემდგომ პერიოდში, რადგან მიიჩნია, რომ ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული მონაცემების კანონიერების შეფასება არ წარმოადგენდა მოცემული დავის საგანს.

მიუხედავად იმისა, რომ სააპელაციო სასამართლო იზიარებს სასამართლოს ზემოხსენებულ მსჯელობას, მიზანშეწონილად მიიჩნევს შეფასების გარეშე არ დატოვოს მხარის მიერ 2019 წლის 2 დეკემბერს საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის სააგენტოს საპასუხო წერილში დაცული ინფორმაცია, რაც კიდევ უფრო ამყარებს პირველი ინსტანციის დასკვნას სასარჩელო მოთხოვნის უსაფუძვლობის შესახებ.

დასახელებული წერილით ირკვევა, რომ მთაწმინდის რაიონის სასამართლოს 10.07.1990 წლის გადაწყვეტილების საფუძველზე გაუქმდა ტექნიკენტარიზაციის ბიუროში გოგებაშვილის მე-2 შესახვევი N7— არსებულ სახლთმფლობელობაში ილია ვასილის ძე ჭ-----ზე რიცხული 3/12 წილის საკუთრების უფლება, ის ამოღებულ იქნა სახლთმფლობელობის მესაკუთრეთა სიიდან და გაუქმდა მისი გვარი გოგებაშვილის მე-2 შესახვევი N7— მდებარე სახლის სააღრიცხვო ბარათზეც(სააღრიცხვო მასალა **011633**). ამ გადაწყვეტილების შესაბამისად, ზემოხსენებული სახლთმფლობელობა გადავიდა სამი სუბიექტის საკუთრებაში, კერძოდ: ე.მირინაშვილის, ა.ა-----ის და ი.ვ-----ის საკუთრებაში შესაბამისი წილების მითითებით. ამასთან, სასამართლოს მიერ დადგენილად მიიჩნია, რომ ილია ვასილის ძე ჭ-----ს სახელზე ირიცხებოდა გოგებაშვილის მე-3 შესახვევი N--- ცალკე მდგომი სახლი(ცალკე ობიექტი), რაზეც 1985 წელს გაცემული კანინისმიერი მემკვიდრეობის მოწმობის საფუძველზე გიორგი ილიას ძე ჭ-----ზე გაცემული იყო ცალკე სააღრიცხვო მასალა(**011645**).

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ნ----- ბ-----მა და მ---- ჯ-----მ 2017 წლის 6 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულებით შალვა ჭ-----ისგან შეიძინეს სწორედ N----- საკადასტრო კოდზე აღრიცხული 197 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობა, რაც კიდევ ერთხელ ადასტურებს აღნიშნული უძრავი ქონების ინდივიდუალური საკუთრების ობიექტად რეგისტრაციის ფაქტს.

ამდენად, ცალსახაა, რომ ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთები წარმოადგენენ არა

ერთიან, არამედ დამოუკიდებელ უძრავ ნივთებს, რომლებსაც მინიჭებული აქვთ სხვადასხვა საკადასტრო კოდები და წარმოადგენენ სხვადასხვა უფლების ობიექტებს. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ კი მათი სხვადასხვა საკუთრების ობიექტებად რეგისტრაციას საფუძვლად უდევს ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული მასალები, მათ შორის სხვადასხვა, ერთმანეთისგან დამოუკიდებელი საინვენტარიზაციო გეგმები და ცნობა-დახასიათებები.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მართებულად მიიჩნევს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებას, რომ ამხანაგობისა და აპელანტთა კუთვნილი ფართების არ წარმოადგენს საერთო ფართს, ვინაიდან საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით, აღნიშნული უძრავი ნივთები წარმოადგენენ დამოუკიდებელი უფლების ობიექტებს. ამასთან, სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, რომელსაც ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურების ლიკვიდაციის შემდგომ არქივის სახით გადაეცა ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მასალები, რეგისტრაციის შესახებ სადავო გადაწყვეტილების გამოცემის დროს იხელმძღვანელა სწორედ ამ მასალებში აღრიცხული მონაცემებით და წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზისა და ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული საინვენტარიზაციო გეგმის საფუძველზე, მოახდინა უკვე რეგისტრირებული ფართის მოცულობის დაზუსტება და N01.15.02.049.001 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 614 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ნაცვლად, აღნიშნულ კოდზე აღრიცხა 620 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთი, რაც შესაბამისობაშია ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცულ საინვენტარიზაციო გეგმაზე დაფიქსირებული ფართის მოცულობასთან (696 კვ.მ) და არ აჭარბებს მას. ამასთან, აღნიშნულ საინვენტარიზაციო გეგმასა (მომზადების თარიღი: 28.09.2009) და ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ განცხადებაზე თანდართულ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე (მომზადების თარიღი: 29.07.2011) ასახული მიწის ნაკვეთების კონფიგურაციები (მათ შორის, გაზრდილი 6 კვ.მ. ფართის ნაწილში) სრულად შეესაბამება ერთმანეთს. გასათვალისწინებელია ის გარემოებაც, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 7 აგვისტოს წერილის თანახმად, სადავო ფართზე გზა დაფიქსირებული არ არის, რაზეც მოსარჩელე მხარე წარმოადგენილ სარჩელში მიუთითებდა.

გარდა ამისა, სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებაზე, რომ დღეის მდგომარეობით, ნ----- ბ-----ისა და მ---- ჯ----ს სახელზე რეგისტრირებულია 197 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რაც წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცულ საინვენტარიზაციო გეგმაზე ასახული მიწის ნაკვეთის მოცულობის იდენტურ ფართს. შესაბამისად, აპელანტთა საკუთრებაში არსებული ფართი თავდაპირველი მესაკუთრის მიერ რეგისტრირებული და განკარგულია სრულად. ამდენად, შეუძლებელია სადავო 6 კვ.მ. ფართი წარმოადგენდეს აპელანტთა საკუთრებას, მაშინ როცა მათ მომიჯნავედ არსებული, ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცულ საინვენტარიზაციო გეგმაზე მითითებული 696 კვ.მ. მოცულობის ფართიდან

ამხანაგობის წევრებზე თავდაპირველად რეგისტრირებული იყო მხოლოდ 614 კვ.მ., ხოლო ცვლილების შემდგომ გახდა 620 კვ.მ. ამდენად, ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებსა და რეგისტრირებული ფართის მოცულობას შორის არსებობდა სხვაობა, რომლის ფარგლებშიც, 6 კვ.მ-ით გაზრდილი ფართის რეგისტრაციის მოთხოვნა წარმოადგენდა სწორედ რეგისტრირებული მონაცემების დაზუსტებას და იმ პირობებში, როცა გაზრდილი ფართი (620 კვ.მ.) სრულად შეესაბამებოდა ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცულ მონაცემებში არსებული ფართის მოცულობის (696 კვ.მ.) ფარგლებს და არ ცდებოდა მას, არსებობდა ასეთი მოთხოვნის დაკმაყოფილების ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლები.

სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებას და განმარტავს, რომ წარმოდგენილი სასარჩელო მოთხოვნების ფარგლებში არარელევანტურია აპელანტთა არგუმენტაცია მესამე პირის მხრიდან მისი საკუთრებით სარგებლობაში ხელის შეშლასთან დაკავშირებით. პალატა განმარტავს, რომ მხოლოდ იმ გარემოებაზე აპელირება, რომ მოსარჩელეთა და ამხანაგობის თავმჯდომარეს შორის, სამეზობლო ურთიერთობების ფარგლებში ადგილი აქვს კონფლიქტურ სიტუაციებს, მესამე პირმა გაჭრა კარი, აპელანტები მათ საკუთრებასთან მისვლას სადავო 6 კვ.მ. ფართის გავლით ვეღარ ახერხებენ და უწევთ გრძელი გზის გავლა, არ შეიძლება წარმოადგენდეს სადავო რეგისტრაციის ბათილად ცნობის საფუძველს, მაშინ როცა საქმეში წარმოდგენილი არაერთი მტკიცებულება ადასტურებს გაზრდილ 6 კვ.მ. ფართზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „გ-----ოს“ საკუთრების უფლების ფაქტს. მხარეთა შორის წარმოშობილი სამეზობლო დავის განხილვა კი არ წარმოადგენს მოცემული სარჩელის ფარგლებში, ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით განსახილველ საკითხს და არ ქმნის რეგისტრაციის შესახებ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველს.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ იმ პირობებში, როდესაც აპელანტთა მიზანს ამხანაგობისა და აპელანტთა კუთვნილი ფართების საერთო ფართად აღიარება წარმოადგენს, მათ კანონით დადგენილი წესით სადავო უნდა გაეხადათ არა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რეგისტრაციის შესახებ 2012 წლის 11 მაისის №82012182279-06 გადაწყვეტილება, არამედ ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული მონაცემების კანონიერება, ვინაიდან როგორც ზემოაღნიშნულ გადაწყვეტილებას, ისე ამხანაგობისა და აპელანტთა კუთვნილი ფართების სხვადასხვა საკუთრების ობიექტებად რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილებებს საფუძვლად უდევს სწორედ ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული მასალები, სხვადასხვა, ერთმანეთისგან დამოუკიდებელი საინვენტარიზაციო გეგმები და ცნობა-დახასიათებები და ა.შ.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ იმ პირობებში, როდესაც ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცულ მონაცემები აპელანტთა მიერ შედავებული არ არის და ძალაშია და არ გაუქმებულა, რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 11 მაისის №82012182279-06 გადაწყვეტილება სრულად შეესაბამება აღნიშნულ

მონაცემებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მათთან, შესაბამისად არ არსებობს ამ ნაწილში მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი, ხოლო იმ გარემოების კვლევა, 1940 წლის შემდგომ, ტექნიკური აღრიცხვის არქივის ბოლო მონაცემებით, რატომ აღარ ფიქსირდება სახლთმფლობელობის საერთო ფართის მოსარგებლეთა სიაში ალექსანდრე ჭ-----
-----ი და რამდენად კანონიერია ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული მონაცემები, არ წარმოადგენს მოცემული დავის საგანს.

რაც შეეხება ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 20 ივლისის №320224 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნას.

მოცემულ შემთხვევაში საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2018 წლის 17 ივლისის ნ----- ბ-----მა და მ---- ჯ-----მ განცხადება-საჩივრით მიმართეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვეს რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 11 მაისის №82012182279-06 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. სასამართლო მიიჩნევს, რომ აღნიშნული განცხადება-საჩივარი თავისი არსით წარმოადგენს ადმინისტრაციულ საჩივარს.

დადგენილია, რომ ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ 2018 წლის 20 ივლისის N320224 გადაწყვეტილებით, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ნ----- ბ-----ს და მ---- ჯ-----ს უარი უთხრა 2018 წლის 17 ივლისის N408388/17 ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე (რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 11 მაისის №82012182279-06 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ), „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტისა და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-80 მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, საკითხის სასამართლოს განსჯადობაზე მითითებით.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილების გასაჩივრების წესი განსაზღვრულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლში. ხსენებული მუხლის მე-3 პუნქტით დადგენილია, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის, ასევე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით. რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 25 მაისის №ბს-1695-1651(კ-10) გადაწყვეტილებასა და 2015 წლის 14 ივლისის №ბს-408-403(2კ-14) განჩინებაზე და აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის

მე-3 პუნქტი (მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის, ასევე, მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით. რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით) არ გამორიცხავს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებამოსილებას წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში გადაამოწმოს ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერება.

სააპელაციო სასამართლო აქვე მიუთითებს, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 24 მაისის (საქმე ბს-743-735 (კ-16) განჩინებაზე, სადაც საკასაციო პალატამ აღნიშნა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29.3 მუხლი არ კრძალავს სააგენტოს მიერ რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებასთან დაკავშირებით წარდგენილი საჩივრის განხილვას, დაშვებულია სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მისი ტერიტორიული სამსახურების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების კონტროლის/გადამოწმების შესაძლებლობა, რასაც თვით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობის პრაქტიკაც ადასტურებს.

სააპელაციო პალატა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ერთგვაროვან პრაქტიკაზე დაყრდნობით მიუთითებს, რომ სააგენტოს მიერ საჩივრის განხილვის შეუძლებლობას არ ადასტურებს რეგისტრაციის უტყუარობის პრეზუმფცია. საჯარო რეესტრის მონაცემების მიმართ უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია მოქმედებს მესამე პირების და არა მარეგისტრირებული ორგანოს მიმართ. სათანადო პირობების არსებობისას ორგანო უფლებამოსილია გადაამოწმოს მის მიერ გამოცემული აქტი. სასამართლო იურისდიქციის არსებობა არ გამორიცხავს ადმინისტრაციული წესით აქტის გასაჩივრების უფლებას, რომელიც პირის არა მხოლოდ უფლებაა, არამედ იმავდროულად მისი უფლებების დაცვის საშუალებაც, თავის მხრივ ტერიტორიული ორგანოს გადაწყვეტილება და საჩივართან დაკავშირებით მიღებული გადაწყვეტილებები მოცულია სასამართლო კონტროლით. ის გარემოება, რომ სზაკ-ის 60-62-ე მუხლების საფუძველზე ადმინისტრაციულ ორგანოს აქვს საკუთარი ინიციატივით გადაწყვეტილების გაუქმების უფლებამოსილება, ადასტურებს აგრეთვე იმასაც, რომ ასეთი უფლებამოსილება ადმინისტრაციულ ორგანოს გააჩნია ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის საფუძველზეც. თუმცა, სააპელაციო სასამართლო იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ სააპელაციო პალატის მიერ განსახილველ შემთხვევაში სრულყოფილად იქნა შესწავლილი სადავო რეგისტრაციის განხორციელებისას ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოების მასალები და კანონიერად იქნა მიჩნეული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 11 მაისის №82012182279-06 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ, მიიჩნევა, რომ არ არსებობს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო

რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 20 ივლისის N320224 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის წინაპირობები.

ზემოაღნიშნული გარემოებების ანალიზის საფუძველზე, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივრით ვერ იქნა გაბათილებული თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის დასკვნები სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ. პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა სადავო საკითხი, რის გამოც არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძვლები.

საპროცესო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. ამდენად, აპელანტთა მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 ლარის ოდენობით დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-12 მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-391-ე, 397-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ნ----- ბ-----ისა და მ---- ჯ----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 18 ივნისის გადაწყვეტილება;
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს კასაციის წესით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ. თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6), დასაბუთებული განჩინების მხარეთათვის გადაცემიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (მდებარე: ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზირი №7ა).

მოსამართლე:

დავით ახალბედაშვილი