



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

3- იანვარი, 20-0 წელი

ქ. ს-----

შესავალი ნაწილი

სამტრედიის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე მურთაზ კაპანაძე
სხდომის მდივანი ანა გაბრიჭიძე

მოსარჩელე - მა-----ა

წარმომადგენელი - ავ-----ძე

მოპასუხე - ს-----ო

მოპასუხე - ს-----ო-----ი

წარმომადგენელი - ავ-----ი

მესამე პირი - ევ-----ა

მესამე პირი - ან-----ა

წარმომადგენელი - მა-----ძე, ნი-----ა

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალდებულება;

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა.

1.1. ბათილად იქნას ცნობილი ს-----ოს 2-----
----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

1.2. ბათილად იქნას ცნობილი ს-----ოს 2-----
---- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

1.3. დაევალოს მოპასუხე სა-----სს
გამოსცეს ახალი აქტი მოსარჩელის მიერ 2-----
განცხადების დაკმაყოფილების შესახებ.

მოსარჩელის განმარტებით, 2--- წელს ს/კ 3--0-.5--3---ზე ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2----- გადაწყვეტილების საფუძველზე დაირეგისტრირა საკუთრება 4-.6- კვ.მ. ს-----ში, ჭ-----ს ქ. N2--ში (ამჟამად N3-). რეგისტრაციის გადაწყვეტილება სადავოდ არ გაუხდია არავის. 2-----ს მა-----ამ განცხადებით მიმართა ს-----ოს სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა სასამართლოს გადაწყვეტილების და ექსპერტიზის დასკვნის შესაბამისად ახალი საკადასტრო აგეგმვითი-აზომვითი ნახაზის ელ. ვერსიით საკადასტრო კოდზე 3--0-.5--3-- ცვლილების განხორციელება და მისი საკუთრების ისეთი სახით რეგისტრაცია, რაც დადგენილი იყო ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2----- გადაწყვეტილებით. აღნიშნული გადაწყვეტილებით კი გაუქმდა საზიარო უფლება და მა-----ას მიეკუთვნა ორი ნაკვეთი - „გ“ და „დ“ ფართით 4-.6- კვ.მ, რომელიც თავდაპირველ რეგისტრაციაში ცალკე ნაკვეთებად - მა-----ას საკუთრებად საკადასტრო აზომვითი ნახაზის და ელვერსიის მიხედვით არ დარეგისტრირდა, ხოლო 2----- თან დაურთო კანონშესაბამისი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და ელვერსია, მაგრამ სა-----მ შეაჩერა წარმოება. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების უგულებელყოფით და დაუდგინა ხარვეზი. კერძოდ, მოითხოვა თანამესაკუთრეთა თანხმობის წარდგენა. მა-----ას მიერ წარდგენილი იქნა საამზომველო კომპანიის ახსნა-განმარტებითი ბარათი ცვლილებასთან დაკავშირებით და მოითხოვა 2-----ის განცხადების დაკმაყოფილება - მოთხოვნილი ცვლილების რეგისტრაცია, მაგრამ სა-----მ არ გაითვალისწინა მოსარჩელის მიერ დამატებით წარდგენილი დოკუმენტები და 2-----ს შეწყვიტა სარეგისტრაციო წარმოება. აღნიშნული გადაწყვეტილება ერთჯერადად მხარის მიერ 2-----ს გასაჩივრდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, მაგრამ 2-----ს -----ოს გადაწყვეტილებით მა-----ას საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელე სადავო აქტებს უკანონოდ მიიჩნევს და ითხოვს მათ ბათილად ცნობას და მოთხოვნის დაკმაყოფილებას.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე სსიპ ს-----ოს და ამავე სააგენტო-----ის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო, მან მხარი დაუჭირა წერილობით წარმოდგენილ შესაგებელს და დამატებით განმარტა, რომ განსახილველ შემთხვევაში სადავო არ არის 2--- წლის სასამართლოს გადაწყვეტილებით მა-----ასთვის მიკუთვნებული მიწის ფართი - 4-.6- კვ.მ. თუმცა, როდესაც სასამართლომ 2--- წელს მიიღო ასეთი გადაწყვეტილება, რომელიც მხარემ დაურთო მის გ----- და მოითხოვა ცვლილების რეგისტრაცია, იმ დროისათვის

ერთიანი ელექტრონული ნახაზით არ იყო გაყოფილი სადავო მიწა და არსებობდა მხოლოდ ექსპერტიზის დასკვნა, რომელიც დღევანდელი ელექტრონული სისტემით არ არის თანხვედრაში იმ მთავრობის დადგენილებასთან, რომლის მიხედვითაც დღეს ხორციელდება რეგისტრაციები, ანუ ის ექსპერტიზის დასკვნა, რაც საფუძვლად დაედო სასამართლო გადაწყვეტილებას, ვერ გამოიყენება თანამედროვე სისტემით რეგისტრაციისათვის, ვინაიდან ექსპერტიზის ნახაზები შედგენილია ხელით აზომვის შედეგად, დღესდღეობით კი მოქმედებს ელექტრონული, რაც გულისხმობს კოსმოსიდან მიღებული ინფორმაციის საფუძველზე რეგისტრაციის განხორციელებას. შესაბამისად, საჯარო რეესტრი ვალდებული იყო მოეთხოვა თანამესაკუთრეთა თანხმობა, ვინაიდან არ არსებობდა ფართების დამოუკიდებლად რეგისტრაცია. მართალია, მხარეს აქვს გამიჯვნის გადაწყვეტილება, მაგრამ ზუსტად სად არის ეს ადგილმდებარეობები, ამის დასადგენად იქნა მოთხოვნილი თანამესაკუთრეთა თანხმობა საზიარო უფლების გაყოფის შედეგად წარმოქმნილ ნივთზე. შესაბამისი თანხმობის არარსებობის გამო მხარეს ეთქვა უარი მოთხოვნილი ცვლილების რეგისტრაციაზე, ვინაიდან თუკი არ იქნება შედგენილი ახალი ელექტრონული ნახაზი ყველა მხარის თანხმობით და წარდგენილი საჯარო რეესტრში, მხარის მოთხოვნა ვერ დაკმაყოფილდება. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრმა მიიჩნია, რომ მხარის მიერ წარდგენილი ელექტრონული ვერსია არ იყო თანხვედრაში ექსპერტიზის დასკვნასთან, რის გამოც დამატებით მოსთხოვა მოსარჩელეს თანამესაკუთრეთა თანხმობის წარდგენა, რომლისთვისაც განესაზღვრა ვადა - 30 დღე. ვინაიდან ვერ იქნა წარმოდგენილი მხარის მიერ თანამესაკუთრეთა თანხმობა, კანონის მოთხოვნიდან გამომდინარე, შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება.

3. მესამე პირების პოზიცია.

3.1. მესამე პირების: მა-----ას და ან-----ას წარმომადგენლებმა სარჩელი არ ცნეს და ითხოვეს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

4. ფაქტობრივი გარემოებები

4.1 უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2----- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა მა-----ას სარჩელი საზიარო უფლების გაუქმების შესახებ და საერთო საკუთრებაში მყოფი ეზოს გაყოფა მოხდა 2--- წლის 3-----ს საქართველოს ექსპერტიზისა და სპეციალურ გამოკვლევათა ცენტრის ექსპერტიზის დასკვნის კვლევით ნაწილში მითითებული ვარიანტის მიხედვით. სახელდობრ: „ნაკვეთის სამხრეთ-აღმოსავლეთ ნაწილში დარჩენილი მიწის ნაკვეთი 5-1- მ² იქ არსებული სათავსოს მიერ დაკავებული ნაკვეთის ჩათვლით შეიძლება გამოიყოს ან-----ას; ეზოს ჩრდილო-დასავლეთ ნაწილში გამოყოფილი მიწის ნაკვეთი ფართით 7-0- მ² იქ არსებული სათავსოების მიერ დაკავებული ნაკვეთების ჩათვლით შეიძლება გამოიყოს ნო--- ბ-----ს. ეზოს

სამხრეთ-დასავლეთ ჭ-----ს ქუჩაზე გამავალი ღობიდან ჩრდილოეთის მიმართულებით გადაიზომოს 5.5 მ² და გაეკლოს ჭ-----ს ქუჩაზე გამავალი ღობის პარალელური ხაზი მივიღებთ 2 ნაკვეთს - „ა“ ფართით 1-9- მ². გ - ფართით 2-5- მ² ნაკვეთის ჩრდილო-დასავლეთ ნაწილში მდებარე ნაკვეთში იქ არსებული საპირფარეშოს სამხრეთი კედლის გასწვრივ დასავლეთის მიმართებით ღობიდან გადაიზომოს 1.5- მეტრი, შემდეგ ეს ხაზი შეტრიალდეს ჩრდ. მიმართულებით იქ არსებულ სათავსომდე ამავე სათავსოს ბრდ. დასავლეთის კუთხიდან. ჩრდილოეთის მხარის გასწვრივ დასავლეთის კუთხიდან, მიმართულებით გაეკლოს ხაზი. საერთო სარგებლობის ნაკვეთებამდე მივიღებთ 2 ნაკვეთს. მა-----
-----ას შეიძლება გამოეყოს „გ“ და „დ“ ნაკვეთები. ფართის 4-6- მ² ხოლო ნუ-----
ძეს 7-2- მ²“. ამავე სასამართლოს 200- წლის განჩინებით დაზუსტდა, რომ მა-----
-----ას უნდა გამოეყოს ექსპერტიზის დასკვნის კვლევიტ ნაწილში მითითებული ვარიანტის მიხედვით „ბ“ (ფართით 2---- მ²) და „დ“ (ფართით 1--- მ²) ნაკვეთები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2----- გადაწყვეტილება.

4.1.2. მა-----ამ ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2----- გადაწყვეტილება და ექსპერტიზის დასკვნის ნახაზის ასლები 2-1-2--- წელს N8-----
----- სარეგისტრაციო განცხადებით წარადგინა ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურში, რასაც თან დაურთო ინდემწარმე „გე-----ს“ საკადასტრო-აზომვითი ნახაზი 7----- კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებზე, როგორც ერთი უფლების ობიექტზე. აღნიშნული რეგისტრაცია განხორციელდა 2--- წლის 1-----ს.

საჯარო რეესტრის მოქმედი მონაცემებით, 1-0-2--- წლის სამკვიდრო მოწმობისა და ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 1-1-2--- წლის გადაწყვეტილების საფუძველზე, ქ-----ში მდებარე უძრავი ნივთიდან (7-- კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი 3--0-.5--3--, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი - თანასაკუთრება, და მასზე განლაგებული № 1, № 2, № 3 შენობა-ნაგებობები) მა-----ას საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია მიწა ფართობით 4,6- კვ.მ, ან-----ას საკუთრების უფლებით - მიწა ფართობით 5,1- კვ.მ და ეკ-----ას საკუთრების უფლებით - შენობა-ნაგებობა 2,- კვ.მ, მიწის ნაკვეთი ფართით 7-,0- კვ.მ იქ არსებული სათავსოების მიერ დაკავებული ნაკვეთების ჩათვლით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან, ს-----ოს 2-----
----- გადაწყვეტილება; მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

4.1.3. სამტრედიის რაიონული სასამართლოს 0-0-2--- წლის გადაწყვეტილებით მა--
-----ას სარჩელი დაკმაყოფილდა და მოპასუხეებს ეკ-----ას, ან-----

-----ას, მა----- შ-----ას და ქე----- ნ-----ას აეკრალათ მა-----ასთვის
საკუთრებით სარგებლობის ხელშეშლა უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. ს-----, ჭ-----
---ს ქ. №3-.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

სამტრედიის რაიონული სასამართლოს 0-0-2--- წლის გადაწყვეტილება.

4.1.4. მა-----ამ 2-----ს N8----- განცხადებით მიმართა საჯარო
რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა რეგისტრირებულ უფლებაში
ცვლილების განხორციელება, მდებარე: ქ. ს-----, ჭ-----ს ქ. N2-. გ-----
ერთვის შპს „გ.თ.კომპანია“ 1-0-2--- წლის სამი საკადასტრო
აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი ს-----ში, ჭ-----ს ქ. № 2--ში (საკადასტრო კოდი 3--
0-5--3--) მდებარე 1- კვ.მ, 2- კვ.მ და 6-- კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო
დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მაზე განლაგებულ ერთ საცხოვრებელ და ორ
არასაცხოვრებელ შენობა-ნაგებობაზე), ასევე, წარდგენილია სამტრედიის
რაიონული სასამართლოს 0-0-2--- წლის გადაწყვეტილების ასლი (საქმეზე № 2-----
---; მოსარჩელე: მა-----ა; მოპასუხეები: ეკ-----ა, ან-----ა, მა-----
შ-----ა, ქე----- ნ-----ა; დავის საგანი: ხელშეშლის აღკვეთა), რომლის თანახმად, მა-----
ას სარჩელი დაკმაყოფილდა და მოპასუხეებს აეკრალათ მა-----
ასთვის საკუთრებით სარგებლობის ხელშეშლა უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. ს-----
---, ჭ-----ს ქ. №3-.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-ს-----ოს 2----- გადაწყვეტილება;
მხარეთა ახსნა-განმარტებები; განცხადება.

4.1.5. მარეგისტრირებელი ორგანოს 2-0-2--- წლის გადაწყვეტილებით
სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა. დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ
წარდგენილი დოკუმენტებით დაუზუსტებელია მოთხოვნა. საჯარო რეესტრში
არსებული ჩანაწერებით, საკადასტრო კოდზე 3--0-5--3-- (7-- კვ.მ მიწის ნაკვეთზე)
რეგისტრირებულია ფიზიკურ პირთა თანასაკუთრების უფლება. ხსენებულ მიწის
ნაკვეთზე დაყოფის რეგისტრაციის განხორციელების შემთხვევაში წარსადგენია
თანამესაკუთრეთა შეთანხმება და მიწის ნაკვეთის დაყოფის შესაბამისი
საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. განმცხადებელს განესაზღვრა კანონით
დადგენილი ვადა მოთხოვნის დაზუსტებისა და მოთხოვნის შესაბამისად
სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის წარსადგენად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მარეგისტრირებელი ორგანოს 2-0-2--- წლის გადაწყვეტილება.

4.1.6. ს-----ოს 2-----ის N8-----0-
გადაწყვეტილებით მა-----ას განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება

შეწყდა, იმ მოტივით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2-----ის N8-----0- გადაწყვეტილება

4.1.7. მა-----ამ 2-----ს საჩივრით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ ს-----
-----ოს 0-06.2--- წლის N8-----0- გადაწყვეტილების გაუქმება.

ს-----ოს 2----- გადაწყვეტილებით მა-----
-----ას წარმომადგენლის ავ-----ძის საჩივარი სარეგისტრაციო წარმოება შეწყვეტის შესახებ ს-----
-----ოს 2----- გადაწყვეტილების გაუქმების თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2----- გადაწყვეტილება

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა წარმოდგენილი სარჩელის საფუძვლიანობა, შეაფასა წარმოდგენილი მტკიცებულებები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები და მიაჩნია, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები და სხვა ნორმატიული აქტები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 201- წლის 1- იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქცია.

7. სამართლებრივი შეფასება

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

7.2. მოცემულ შემთხვევაში, დავის საგანს წარმოადგენს: ა) ბათილად იქნას ცნობილი ს-----
-----ოს 2-----
გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ. ბ) ბათილად იქნას ცნობილი ს-----
-----ოს 2-----
გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

7.3. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-27 მუხლის პირველი ქვეპუნქტის შესაბამისად, მარეგისტრირებული ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას. შესაბამისად, სასამართლო განმარტავს, რომ გასაჩივრებული აქტები საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს წარმოადგენს, ამდენად, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილ აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, საქართველოს კონსტიტუციასა და სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

7.4. განსახილველ შემთხვევაში უდავოდ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებია შემდეგი:

7.4.1. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2----- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა მა-----ას სარჩელი საზიარო უფლების გაუქმების შესახებ და საერთო საკუთრებაში მყოფი ეზოს გაყოფა მოხდა 2--- წლის 3-----ს საქართველოს ექსპერტიზისა და სპეციალურ გამოკვლევათა ცენტრის ექსპერტიზის დასკვნის კვლევით ნაწილში მითითებული ვარიანტის მიხედვით. სახელდობრ: „ნაკვეთის სამხრეთ-აღმოსავლეთ ნაწილში დარჩენილი მიწის ნაკვეთი 5-1- მ² იქ არსებული სათავსოს მიერ დაკავებული ნაკვეთის ჩათვლით შეიძლება გამოიყოს **ან-----ას**; ეზოს ჩრდილო-დასავლეთ ნაწილში გამოყოფილი მიწის ნაკვეთი ფართით 7-0- მ² იქ არსებული სათავსოების მიერ დაკავებული ნაკვეთების ჩათვლით შეიძლება გამოიყოს **ნო--- ბ-----ს**. ეზოს სამხრეთ-დასავლეთ ჭ-----ს ქუჩაზე გამავალი ლობიდან ჩრდილოეთის მიმართულებით გადაიზომოს 5.5 მ² და გაეკლოს ჭ-----ს ქუჩაზე გამავალი ლობის პარალელური ხაზი მივიღებთ 2 ნაკვეთს - „ა“ ფართით 1-9- მ². გ - ფართით 2-5- მ² ნაკვეთის ჩრდილო-დასავლეთ ნაწილში მდებარე ნაკვეთში იქ არსებული საპირფარეშოს სამხრეთი კედლის გასწვრივ დასავლეთის მიმართებით ლობიდან გადაიზომოს 1.5- მეტრი, შემდეგ ეს ხაზი შეტრიალდეს ჩრდ. მიმართულებით იქ არსებულ სათავსომდე ამავე სათავსოს ბრდ. დასავლეთის კუთხიდან. ჩრდილოეთის მხარის გასწვრივ დასავლეთის კუთხიდან, მიმართულებით გაეკლოს ხაზი. საერთო სარგებლობის ნაკვეთებამდე მივიღებთ 2 ნაკვეთს. **მა-----** **-----ას** შეიძლება გამოიყოს „გ“ და „დ“ ნაკვეთები. ფართის 4-6- მ² ხოლო **ნუ-----** **ძეს 7-2- მ²**“. ამავე სასამართლოს 200- წლის განჩინებით დაზუსტდა, რომ მა----- **-----ას** უნდა გამოიყოს ექსპერტიზის დასკვნის კვლევით ნაწილში მითითებული ვარიანტის მიხედვით „ბ“ (ფართით 2---- მ²) და „დ“ (ფართით 1--- მ²) ნაკვეთები.

7.4.2. მა-----ამ ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2----- გადაწყვეტილება და ექსპერტიზის დასკვნის ნახაზის ასლები 2-1-2--- წელს N8-----

----- სარეგისტრაციო განცხადებით წარადგინა ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურში, რასაც თან დაურთო ინდემწარმე „გე-----ს“ საკადასტრო-აზომვითი ნახაზი 7---- კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებზე, როგორც ერთი უფლების ობიექტზე. აღნიშნული რეგისტრაცია განხორციელდა 2--- წლის 1-----ს.

7.4.3. საჯარო რეესტრის მოქმედი მონაცემებით, 1-0-2--- წლის სამკვიდრო მოწმობისა და ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 1-1-2--- წლის გადაწყვეტილების საფუძველზე, ქ-----ში მდებარე უძრავი ნივთიდან (7-- კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი 3--0-5--3--, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი - თანასაკუთრება, და მასზე განლაგებული № 1, № 2, № 3 შენობა-ნაგებობები) მა-----ას საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია მიწა ფართობით 4-,6- კვ.მ, ან----- --ას საკუთრების უფლებით - მიწა ფართობით 5-,1- კვ.მ და ეკ-----ას საკუთრების უფლებით - შენობა-ნაგებობა 2,- კვ.მ, მიწის ნაკვეთი ფართობით 7-,0- კვ.მ იქ არსებული სათავსოების მიერ დაკავებული ნაკვეთების ჩათვლით.

7.4.4. სამტრედიის რაიონული სასამართლოს 0-0-2--- წლის გადაწყვეტილებით მა-----ას სარჩელი დაკმაყოფილდა და მოპასუხეებს ეკ-----ას, ან----- --ას, მა----- შ-----ას და ქე----- ნ-----ას აეკრალათ მა-----ასთვის საკუთრებით სარგებლობის ხელშეშლა უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. ს-----, ჭ----- --ს ქ. №3-.

7.4.5. მა-----ამ 2-----ს N8----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების განხორციელება, მდებარე: ქ. ს-----, ჭ-----ს ქ. N2-. გ-----ერთვის შპს „გ.თ.კომპანია“ 1-0-2--- წლის სამი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი ს-----ში, ჭ-----ს ქ. № 2--ში (საკადასტრო კოდი 3--0-5--3--) მდებარე 1- კვ.მ, 2- კვ.მ და 6-- კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მაზე განლაგებულ ერთ საცხოვრებელ და ორ არასაცხოვრებელ შენობა-ნაგებობაზე), ასევე, წარდგენილია სამტრედიის რაიონული სასამართლოს 0-0-2--- წლის გადაწყვეტილების ასლი (საქმეზე № 2-----; მოსარჩელე: მა-----ა; მოპასუხეები: ეკ-----ა, ან-----ა, მა----- შ-----ა, ქე----- ნ-----ა; დავის საგანი: ხელშეშლის აღკვეთა), რომლის თანახმად, მა-----ას სარჩელი დაკმაყოფილდა და მოპასუხეებს აეკრალათ მა-----ასთვის საკუთრებით სარგებლობის ხელშეშლა უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. ს-----, ჭ-----ს ქ. №3-.

7.4.6. მარეგისტრირებელი ორგანოს 2-0-2--- წლის გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა. დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ **წარდგენილი დოკუმენტებით დაუზუსტებელია მოთხოვნა. საჯარო რეესტრში არსებული ჩანაწერებით, საკადასტრო კოდზე 3--0-5--3-- (7-- კვ.მ მიწის ნაკვეთზე) რეგისტრირებულია ფიზიკურ პირთა თანასაკუთრების უფლება. ხსენებულ მიწის ნაკვეთზე დაყოფის რეგისტრაციის**

განხორციელების შემთხვევაში წარსადგენია თანამესაკუთრეთა შეთანხმება და მიწის ნაკვეთის დაყოფის შესაბამისი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. განმცხადებელს განესაზღვრა კანონით დადგენილი ვადა მოთხოვნის დაზუსტებისა და მოთხოვნის შესაბამისად სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის წარსადგენად.

7.5. ს-----ოს 2-----ის N8-----0- გადაწყვეტილებით მა-----ას განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, იმ მოტივით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

7.6. ს-----ოს 2----- გადაწყვეტილებით მა-----ას წარმომადგენლის ავ-----ძის საჩივარი სარეგისტრაციო წარმოება შეწყვეტის შესახებ ს-----ოს 2----- გადაწყვეტილების გაუქმების თაობაზე არ დაკმაყოფილდა **შემდეგ გარემოებათა გამო:**

7.6.1. ს-----ოს გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა დაინტერესებული პირების ან-----ას და ეკ-----ას შუამდგომლობა და სააგენტოში დაინიშნა ზეპირი მოსმენის სხდომა. 2--- წლის 1 აგვისტოს გამართულ ზეპირი მოსმენის სხდომაზე მონაწილეობა მიიღეს მა-----ამ და მისმა წარმომადგენელმა ავ-----ძემ, ეკ-----ამ და ეკ-----ასა და ან-----ას წარმომადგენლებმა: მა-----ძემ და ნი-----ამ.

7.6.2. სხდომაზე ავ----- ბუსხრიკიძემ განმარტა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი 1- კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი ასახავს 2--- წლის ექსპერტის დასკვნის ნახაზზე (წარმოდგენილი ორი ფურცლიდან მე-2 გვერდი) სწორი ჰორიზონტალური ხაზებით უკიდურეს კუთხეში ასახულ მონაკვეთს, რომელზეც მიწერილია „მ. ბ-----“ და ეს არის სარეგისტრაციოდ წარდგენილი შპს „გ.თ. კომპანიას“ 6-- კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე სამხრეთ მხარეს ნაჩვენები გასამიჯნი მიწის ნაკვეთი, **თუმცა, ამ მითითებების მიხედვით, მოცემული ნაწილი, 2--- წლის ექსპერტის დასკვნის ნახაზზე დატანილი ჩრდილოეთის მაჩვენებლის მიხედვით, ხვდება ამ ნახაზის ჩრდილო-აღმოსავლეთ მხარეს, 6-- კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე კი - სამხრეთ-დასავლეთ მხარეს.** ავ----- ბუსხრიკიძემ ასევე განმარტა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი 2- კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი ასახავს 2--- წლის ექსპერტის დასკვნის ნახაზზე (წარმოდგენილი ორი ფურცლიდან პირველი გვერდი) სწორი ჰორიზონტალური ხაზებით „ნ. სანოძის“ ირიბად დაშტრიხული მონაკვეთის ქვემოთ ასახულ მონაკვეთს, რომელზეც მიწერილია „მ. ბ-----“ და ეს არის სარეგისტრაციოდ წარდგენილი შპს „გ.თ. კომპანიას“ 6-- კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ჩრდილოეთ მხარეს № 0-/1 შენობა-ნაგებობის გასწვრივ

ნაჩვენები გასამიჯნი მიწის ნაკვეთი, თუმცა, ამ მითითებების მიხედვით, მოცემული ნაწილი, 2--- წლის ექსპერტის დასკვნის ნახაზზე დატანილი ჩრდილოეთის მაჩვენებლის მიხედვით, ხვდება ამ ნახაზის სამხრეთ-დასავლეთ მხარეს, 6-- კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე კი - ჩრდილო-აღმოსავლეთ მხარეს.

7.6.3. ზემოაღნიშნული ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 1-1-2--- წლის გადაწყვეტილებისა და 2--- წლის ექსპერტის დასკვნის ნახაზის (წარმოდგენილი ორ ფურცლად) ასლები სწორედ მა-----ას მიერ იქნა წარდგენილი ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურში №8----- (2-1-2---) სარეგისტრაციო განცხადებაზე. ამავე განცხადებით, მა-----ას მიერ წარდგენილ იქნა ინდ. მეწარმე „გე-----ს“ საკადასტრო აზომვითი ნახაზი 7----- კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობებზე, როგორც ერთ უფლების ობიექტზე, ხოლო ზეპირი მოსმენის სხდომაზე ყურადღება გამახვილებულ 2--- წლის ექსპერტის დასკვნის ასლში, ქ. ს-----ში, ჭ-----ს ქ. 1--ში მდებარე მიწის ნაკვეთის ფართობი მითითებულია 6-- კვ.მ.

7.6.4. საქმეში არსებული გარემოებების ურთიერთშეჯერების შედეგად, მოცემულ შემთხვევაში შესწავლილ უნდა იქნეს არა კერძო სამართლის სუბიექტებს - თანაზიარი უფლების მონაწილე ფიზიკურ პირებს შორის არსებულ დავაზე გამოტანილი სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულება-არაღსრულების საკითხი, არამედ, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 1-3-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე, უნდა დადგინდეს, განაპირობებდა თუ არა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია/ინფორმაცია სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის სამართლებრივ საფუძველს.

7.6.5. საკითხზე მსჯელობისას, სააგენტო ყურადღებას ამახვილებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილ რეგისტრაციის ზოგად პრინციპებზე და აღნიშნავს, რომ მარეგისტრირებული ორგანო რეგისტრაციას უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე აწარმოებს (მუხლი 9, პუნქტი 1, მუხლი 2, პუნქტები „კ-ლ“), რომელთაგან, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის „სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას“.

7.6.6. ამასთანავე, „სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძველები“ (საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 201- წლის 1- იანვრის № 4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქცია, მუხლი 1-, პუნქტი 1).

7.6.7. სააგენტო აღნიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი წესით, საერთო საკუთრებაში კონკრეტული პირის წილი განისაზღვრება თანაზიარი ან წილადი სახით. ამასთან, წილი საერთო ქონებაში შეიძლება

არსებობდეს იდეალური წილის სახით, კერძოდ, როდესაც დოკუმენტალურად და/ან მხარეთა შეთანხმებით კონკრეტული თანამესაკუთრის წილი არ არის გამოსახული ფართში და **არ ფიქსირდება წილში გამოსახული უძრავი ნივთის/ნივთის ნაწილის კონკრეტული მდებარეობა.**

7.6.8. ამასთან, მიუხედავად იმისა, რომ საკადასტრო აზომვითი ნახაზის სიზუსტეზე პასუხისმგებლობა ეკისრება უძრავი ნივთის მესაკუთრეს („საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, მუხლი 1-1, პუნქტი 1), **მითითებულ შემთხვევაში, უძრავ ნივთს მართავენ საზიარო საგნის მონაწილენი ერთობლივად და გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 953-968 მუხლები.**

7.6.9. აგრეთვე, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 201- წლის 1- იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის 2--ე პუნქტის შესაბამისად კი, საერთო საკუთრებაში არსებული ნივთის განკარგვის შემთხვევაში, რეგისტრაციის მიზნებისთვის, მესაკუთრედ/მართლობიერ მოსარგებლედ/მფლობელად მიიჩნევა მხოლოდ ტექნიკური აღრიცხვის არქივსა და საჯარო რეესტრში აღრიცხული/რეგისტრირებული პირები. სხვა მესაკუთრეთა/მართლობიერ მოსარგებლეთა/მფლობელთა არსებობის შესახებ გარემოებების გამოკვლევაზე პასუხისმგებლობა ეკისრებათ უძრავი ნივთის განკარგვაზე გადაწყვეტილების მიმღებ პირებს.

7.6.1.-. სააგენტო, ასევე მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს (საქმეზე № ბს-699-695(კ-1-), თარიღი: 0-1-201-) განმარტებაზე, რომლის მიხედვით, „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 953-ე მუხლის თანახმად, თუ უფლება რამდენიმე პირს ერთობლივად ეკუთვნის, მაშინ გამოიყენება ამ თავის წესები, თუკი კანონიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს. აღნიშნული კოდექსის 95--ე მუხლის თანახმად, თუ სპეციალურად სხვა რამ არ არის დადგენილი, თითოეულ მოწილეს ეკუთვნის თანაბარი წილი. ხოლო 95--ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საზიარო საგანს მოწილენი ერთობლივად მართავენ. ამასთან, 957-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ცალკეული მოწილის თანხმობის გარეშე არ შეიძლება სარგებლობის წილზე მისი უფლების შემცირება“. ამავე განმარტებაში სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 201- წლის 1- იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-14 მუხლის 2--ე პუნქტის დანაწესზე.

7.6.1.-. მოცემულ შემთხვევაში, სარეგისტრაციო განცხადებაზე არ წარდგენილა ამ სარეგისტრაციო წარმოებისთვის აუცილებელი, საზიარო საგნის უკლებლივ ყველა მონაწილის მიერ სათანადო წესით გამოვლენილი ნების ამსახველი სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც ცალსახად დაადასტურებდა საზიარო საგანს მათ მიერვე ერთობლივი მართვის გარემოებას, ხოლო სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია/ინფორმაცია ურთიერთშეუსაბამოა.

7.6.12. ამდენად, განმცხადებელს მართებულად განესაზღვრა კანონით დადგენილი ვადა საერთო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ფართობის დაყოფის ან სხვაგვარად განკარგვის მხოლოდ უძრავი ნივთის ყველა მესაკუთრის/მართლზომიერი მოსარგებლის/მფლობელის თანხმობის წარდგენის აუცილებლობის განმარტებით, რომელსაც ამყარებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1-0-ე მუხლის პირველი ნაწილი. აღნიშნული დანაწესის 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.

7.6.13. ამრიგად, სააგენტო იზიარებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მართებულობას, რადგან ის სრულად გამომდინარეობს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის დანაწესიდან, რომლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის/ინფორმაციის წარუდგენლობა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის სამართლებრივი საფუძველია.

7.7. სასამართლომ განიხილა და გააანალიზა რა ადმინისტრაციული საჩივრის მოტივები, მოსარჩელე და მოპასუხე მხარის განმარტებები და არგუმენტები, მიიჩნევს, რომ არ არსებობს გასაჩივრებული ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტების(ს-----ოს 2-----
---- გადაწყვეტილება; ს-----ოს 2-----
გადაწყვეტილება) ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები შემდეგ გარემოებათა გამო:

7.7.1. სასამართლო აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივი საფუძვლები და ს-----ოს უფლება-მოვალეობები განისაზღვრულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით.

7.7.2. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 3 მაისის №134 ბრძანებით დამტკიცებული სსიპ - ს-----ოს დებულების თანახმად, ს-----
-----ოს, როგორც ფუნქციურ-სამართლებრივი ნიშნით შექმნილი ადმინისტრაციული ორგანოს, ერთ-ერთი ძირითადი საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილების - უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის მინიჭებით, მას სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის უზრუნველყოფა და მისი საჯარო წესრიგთან და კანონმდებლობის მოთხოვნებთან შესაბამისობა ეკისრება.

7.7.3. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6

პუნქტის თანახმად „მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის **ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე**“.

7.7.4. სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქმის გადასაწყვეტად მნიშვნელოვანი ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილია უდავოდ. მოსარჩელე მხარის ინტერესს კი წარმოადგენს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2----- გადაწყვეტილებით საერთო საკუთრებიდან გამოყოფილი, ექსპერტიზის დასკვნაში მითითებული 4-,6- კვ.მ მიწის ნაკვეთის დამოუკიდებლად რეგისტრაცია, რომლის შესახებ მა-----ამ 2-----ს N8----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს.

7.7.5. სააგენტომ, რომელსაც კანონის თანახმად ფუნქციურად ევალება რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის **ურთიერთშესაბამისობა**, უარი უთხრა მხარეს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე, ვინაიდან ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 1-1-2--- წლის გადაწყვეტილებისა და 2--- წლის ექსპერტის დასკვნის ნახაზის ასლები სწორედ მა-----ას მიერ იქნა წარდგენილი ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურში 2--- წლის 2- ოქტომბრის №8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე. ამავე განცხადებით, მა-----ას მიერ წარდგენილ იქნა ინდ. მეწარმე „გე-----ს“ საკადასტრო აზომვითი ნახაზი 7----- კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე **განლაგებულ შენობა-ნაგებობებზე, როგორც ერთ უფლების ობიექტზე** და ამგვარი ფორმით იქნა აღრიცხული საჯარო რეესტრში, ხოლო 2--- წლის 1 აგვისტოს ზეპირი მოსმენის სხდომაზე მოსარჩელის მიერ ყურადღება გამახვილებულ 2--- წლის ექსპერტის დასკვნის ასლში, ქ. ს-----ში, ჭ-----ს ქ. 1-- ში მდებარე **მიწის ნაკვეთის ფართობი მითითებულია 6-- კვ.მ.** ამავე სხდომაზე გამოიკვეთა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი შპს „გ.თ. კომპანია“ 6-- კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ნაჩვენები გასამიჯნი მიწის ნაკვეთის მდებარეობა არსებითად განსხვავდება 2--- წლის ექსპერტის დასკვნის ნახაზზე დატანილი მონაცემებისაგან, რომლის მიხედვითაც მოხდა 1-1-2--- წლის სასამართლო გადაწყვეტილებით მა-----ას კუთვნილი 4-,6- მ² წილის გამოყოფა.

7.7.6. სასარჩელო მოთხოვნის მთავარ არგუმენტს წარმოადგენს სწორედ ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2----- გადაწყვეტილება, თუმცა, სასამართლო მიიჩნევს, რომ დასახელებული უფლების დამდგენი დოკუმენტი არ წარმოადგენს უძრავი ნივთის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის უპირობო საფუძველს.

7.7.7. სასამართლო ხაზს უსვამს იმ გარემოებას, რომ განსახილველ შემთხვევაში სადავო არ არის 2--- წლის სასამართლოს გადაწყვეტილებით მა-----ასთვის მიკუთვნებული მიწის ფართი - 4-,6- კვ.მ. თუმცა, როდესაც სასამართლომ 2---

წელს მიიღო ასეთი გადაწყვეტილება, მოპასუხის განმარტებით იმ დროისათვის ერთიანი ელექტრონული ნახაზით არ იყო გაყოფილი სადავო მიწა და არსებობდა მხოლოდ ექსპერტიზის დასკვნა, რომელიც დღევანდელი ელექტრონული სისტემით არ არის თანხვედრაში ნორმატიულ მოთხოვნებთან, რომლის მიხედვითაც დღეს ხორციელდება რეგისტრაციები, **ანუ ის ექსპერტიზის დასკვნა, რაც საფუძვლად დაედო სასამართლო გადაწყვეტილებას, ვერ გამოიყენება თანამედროვე სისტემით რეგისტრაციისათვის**, ვინაიდან ექსპერტიზის ნახაზები შედგენილია ხელით აზომვის შედეგად, 201- წლიდან კი მოქმედებს ელექტრონული, რაც გულისხმობს კოსმოსიდან მიღებული ინფორმაციის საფუძველზე რეგისტრაციის განხორციელებას. კერძოდ, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 201- წლის 1- იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად საკადასტრო-აზომვითი ნახაზი წარმოდგენილ უნდა იქნეს სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში კერძოდ, WGS 84 კოორდინატთა სისტემასა და UTM პროექციაში. ასეთ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრი ვალდებული იყო მოეთხოვა თანამესაკუთრეთა თანხმობა, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილი ფართები საჯარო რეესტრის 2--- წლის ამონაწერის მიხედვით დამოუკიდებლად არ იყო რეგისტრირებული, ამასთან, ნაკვეთის საერთო ფართის საკუთრების ტიპად მითითებულია თანასაკუთრება. მართალია, მხარეს ჰქონდა გამიჯვნის გადაწყვეტილება, მაგრამ ზუსტად სად არის ეს ადგილმდებარეობები, ამის დასადგენად იქნა მოთხოვნილი თანამესაკუთრეთა თანხმობა საზიარო უფლების გაყოფის შედეგად წარმოქმნილ ნივთზე.

7.7.8. ამდენად, უფლების დამდგენი დოკუმენტის არსებობის მიუხედავად, წარმოდგენილი ურთიერთშეუსაბამო დოკუმენტებით, თანამესაკუთრეთა თანხმობის გარეშე, შეუძლებელი გახდა იდეალური წილიდან რეალური წილის გამოყოფა.

7.7.9. სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზეც, რომ 2--- წლის უფლების დამდგენი გადაწყვეტილების წარდგენით თავად მოსარჩელე მხარის ინიციატივით მოხდა 2--- წელს საკუთრების მოცემული ფორმით რეგისტრაცია, რაც მას მრავალი წლის განმავლობაში სადავოდ არ გაუხდია, ხოლო რაიმე ახალი გარემოება, რაც საფუძვლად დაედებოდა უკვე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების განხორციელებას თანამესაკუთრეთა თანხმობის გარეშე, მხარის მიერ წარმოდგენილი არ ყოფილა. ასეთ მტკიცებულებად ვერ იქნება მიჩნეული სამტრედიის რაიონული სასამართლოს 2--- წლის 2 მაისის გადაწყვეტილება, რომლითაც მოპასუხეებს ეკ-----ას, ან-----ას, მა----- შ-----ას და ქე----- - ნ-----ას აეკრალათ მა-----ასთვის საკუთრებით სარგებლობის ხელშეშლა უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. ს-----, ჭ-----ს ქ. №3-, რამაც ხაზი გაუსვა საკუთრების აღიარებული უფლების დაუბრკოლებლად რეალიზაციას.

7.7.1- სასამართლო კიდევ ერთხელ ხაზს უსვამს იმ გარემოებას, რომ სააგენტოს მოთხოვნა, მოსარჩელეს წარმოედგინა თანამესაკუთრეთა თანხმობა, არ გულისხმობდა მათ თანხმობას 4-6- კვ.მ. ფართის დამოუკიდებლად გამოყოფაზე,

არამედ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი ურთიერთშეუსაბამო დოკუმენტების გამო არ ფიქსირდებოდა წილში გამოსახული უძრავი ნივთის კონკრეტული მდებარეობა, ასეთ შემთხვევაში ცვლილება რეგისტრაციაში აუცილებლად საჭიროებდა თანამესაკუთრეთა თანხმობას კანონის თანახმად. კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1-3-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად თითოეულ თანამესაკუთრეს შეუძლია მოთხოვნები წარუდგინოს მესამე პირებს საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების გამო. ყოველ თანამესაკუთრეს აქვს ნივთის გამოთხოვის უფლება მხოლოდ ყველა თანამესაკუთრის სასარგებლოდ. ამავე კოდექსის 95-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, საზიარო საგანს მოწილენი ერთობლივად მართავენ, ხოლო 957-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ცალკეული მოწილის თანხმობის გარეშე არ შეიძლება სარგებლობის წილზე მისი უფლების შემცირება“.

7.7.1-. ამრიგად, იმ გარემოებების ფონზე, როდესაც არ ფიქსირდებოდა მოსარჩელე მა-----ას წილში გამოსახული უძრავი ნივთის კონკრეტული მდებარეობა, ხოლო სარეგისტრაციო განცხადებაზე არ იყო წარდგენილა ამ სარეგისტრაციო წარმოებისთვის აუცილებელი, საზიარო საგნის ყველა მონაწილის მიერ სათანადო წესით გამოვლენილი ნების ამსახველი სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც ცალსახად დაადასტურებდა საზიარო საგანს მათ მიერვე ერთობლივი მართვის გარემოებას, ხოლო სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია იყო ურთიერთშეუსაბამო, სასამართლო იზიარებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მართებულობას, რადგან ის სრულად გამომდინარეობს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის დანაწესიდან, რომლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის/ინფორმაციის წარუდგენლობა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის სამართლებრივი საფუძველია.

7.7.12. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო ასევე ვერ დააკმაყოფილებს მოსარჩელის მეორე მოთხოვნას - დაევალოს მოპასუხე სა-----
-----სს გამოსცეს ახალი აქტი მოსარჩელის მიერ წარდგენილ 2-----ს N8----- განცხადების დაკმაყოფილების შესახებ.

8. საპროცესო ხარჯები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის

პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ სარჩელის აღძვრისას გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 1-0 ლარის ოდენობით (ს.ფ. 36) გათვალისწინებით იმისა, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს მოპასუხეს არ დაეკისრება სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება.

9. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელზე უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-3, მე-4, მე-12 მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 2-3-2-4-ე, 2-8-2-9-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა

1. მა-----ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მის. ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქუჩა №32) სამტრედიის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მის. ქ. ს-----, ძმები ნინეების ქ. №1) მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში.

მოსამართლე:

მურთაზ კაპანაძე