



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

საქმე №3ბ/157-11

04 მარტი 2011 წელი
თბილისი

თბილისის სააკადემიურ სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე მერაბ ლომიძე
სხდომის მდივანი ლელა მილდენბერგერი

აპელანტი (მოსარჩევე) – ირმა მიქავა
წარმომადგენელი – მამუკა გველუკაშვილი

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
წარმომადგენელი – ვანდა ჯიჯელავა

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახური
წარმომადგენელი – ვანდა ჯიჯელავა

მესამე პირი – ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „ჭავჭავაძე 37ბ“

დავის საგანი – ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა და ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 07 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

1. აპელანტის მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 07 დეკემბრის გადაწყვეტილებით მოსარჩელე ირმა მიქავას სარჩელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისა და ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.12. საქალაქო სასამართლოს მითითებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს 2008 წლის 9 იანვარს №776613 განცხადებით მიმართა იბა „ჭავჭავაძის 37ბ“-მა და მოითხოვა ამხანაგობის წევრის/წევრების საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე ჭავჭავაძის 37ბ, XI სართ. №36 და საჯარო რეესტრის ამონაწერის გაცემა.

2.2. 2008 წლის 21 იანვრის საჯარო რეესტრის ამონაწერით იბა „ჭავჭავაძე 37ბ“-ის სახელზე ირიცხება ფართი (მშენებარე) სართული 11, ბინა №36, მანსარდა 75 კვ.მ. მდებარე: ი.ჭავჭავაძის გამზ. №37ბ, სართ. 11 ბინა №36ბ.

2.3. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2010 წლის 29 იანვარის №01/01-35/10-144 განკარგულებით ირკვევა, რომ ირმა მიქავა განმეორებითი აუქციონის შედეგად გახდა რეალიზებული უძრავი ქონების, მდებარე ქ. თბილისი, ი. ჭავჭავაძის გამზირი №37ბ, ბინა №36-ის შემძენი.

2.4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში 2010 წლის 2 თებერვალს წარდგენილი იქნა მოქალაქე ირმა მიქავას №2124815 განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იყო უძრავი ქონების (მდებარე: ი.ჭავჭავაძის გამზ. №37ბ, სართ. 11 ბინა №36) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და საჯარო რეესტრის ამონაწერის გაცემა.

2.5. 2010 წლის 05 თებერვლის საჯარო რეესტრის ამონაწერით ირმა მიქავას სახელზე ირიცხება ფართი (მშენებარე) სართული 11, ბინა №36, მანსარდა 75 კვ.მ. მდებარე: ი.ჭავჭავაძის გამზ. №37ბ, სართ. 11 ბინა №36ბ.

2.6. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 22 მარტის №882010521774-03 გადაწყვეტილებით დგინდება, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში 2010 წლის 16 მარტს ირმა მიქავას მიერ წარდგენილი იქნა №01030007083 განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იყო უძრავ ნივთზე (მდებარე: ი.ჭავჭავაძის გამზირი №37ბ, სართული 11, ბინა №36) რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. იმავე გადაწყვეტილებით განცხადებელს სარეგისტრაციოდ წარდგენილ დოკუმენტაციასთან დაკავშირებით

ეცნობა, რომ 2008 წლის 9 იანვარის თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის №882008003644 გადაწყვეტილებით, ქ. თბილისის მთავარი არქიტექტორის 2002 წლის 31 მაისის №20/232 ბრძანების და აღნიშნული ბრძანებით შეთანხმებული პროექტის საფუძველზე დარეგისტრირდა იბა “ჭავჭავაძე 37ბ”-ს საკუთრების უფლება 75 კვ.მ. უძრავ ნივთზე მდებარე: ი. ჭავჭავაძის გამზ. №37ბ, ბინა №36. შესაბამისად, სარეგისტრაციო ფართი ვერ განიხილებოდა, როგორც დაუზუსტებელი ფართი და იგი აზომვითი ნახაზის საფუძველზე აღარ ექვემდებარებოდა დაზუსტებას. „საჯარო რეესტრის შესახებ” საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის “ა” ქვეპუნქტის შესაბამისად, წარსადგენი იყო რეგისტრირებულ მონაცემსა (75.00 კვ.მ.) და წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზს შორის არსებულ ფართობების სხვაობაზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი და პროექტის არქიტექტურული ნაწილიდან სართულის გეგმა, რომელზედაც მითითებული იქნებოდა სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის მდებარეობა. „საჯარო რეესტრის შესახებ” საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანებით დამტკიცებული “უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ” ინსტრუქციის 62-ე მუხლის შესაბამისად, შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება.

2.7. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2010 წლის 24 მარტს №76940 წერილით მამუკა გველუკაშვილს აცნობა, რომ საჯარო რეესტრის მონაცემებით, უძრავი ნივთი მდებრე: ქ. თბილისი, ი. ჭავჭავაძის №37ბ (მიწის სარეგისტრაციო №01.14.14.003.021) 51,63 კვ.მეტრზე, როგორც ინდივიდუალური საკუთრების საგანზე, ან ცალკე უფლების ობიექტზე, საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ იყო.

2.8. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს 2010 წლის 26 მარტს განცხადებით მიმართა მოქალაქე ირმა მიქავას წარმომადგენელმა მამუკა გველუკაშვილმა, წარადგინა 2010 წლის 24 მარტის №76940 წერილი და ქ. თბილისში ი. ჭავჭავაძის გამზ. №37ბ-ში მდებარე მრავალბინანი კორპუსის პროექტის არქიტექტურული ნაწილიდან მანსარდ სართულის გეგმა, სადაც კორექტორით მითითებული იყო ი. მიქავას საკუთრებაში არსებული №36 ბინის მდებარეობა.

2.9. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 26 აპრილის №882010521774-06 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის/ინფორმაციის წარუდგენლობის გამო, „საჯარო რეესტრის შესახებ” საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანებით დამტკიცებული “უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ” ინსტრუქციის 63-ე მუხლის შესაბამისად, შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება.

2.10. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2010 წლის 18 მაისს №126923 საჩივრით მიმართა მოქალაქე მამუკა გველუკაშვილმა და მოითხოვა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 26 აპრილის №882010521774-06 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, ირმა მიქავას ინდივიდუალური საკუთრებში არსებულ უძრავ ნივთზე – ბინა №36-ზე, მდებარე ქ. თბილისი, ი. ჭავჭავაძის გამზირზე, №37ბ-ში, საკადასტრო კოდი №01.14.14.003.021.01.036 რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის დავალება.

2.11. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 18 ივნისის №159837 გადაწყვეტილებით დგინდება, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2010 წლის 18 მაისს წარედგინა მოქალაქე ირმა მიქავას წარმომადგენლის მამუკა გველუკაშვილის №126923 ადმინისტრაციული საჩივრი, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 26 აპრილის №882010521774-06 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. წარდგენილი განცხადებით და თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში არსებული დოკუმენტაციის შესწავლის შედეგად დადგინდა, რომ 2010 წლის 16 მარტს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს მიმართა ირმა მიქავას წარმომადგენელმა მამუკა გველუკაშვილმა და მოითხოვა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, მდებარე: ი. ჭავჭავაძის გამზირი №37ბ, სართული 11, ბინა №36. აღნიშნულთან დაკავშირებით, 2010 წლის 22 მარტს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება №882010521774-03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ იმ მოტივით, რომ 2008 წლის 9 იანვრის თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის №882008003644 გადაწყვეტილებით, ქ. თბილისის მთავარი არქიტექტორის 2002 წლის 31 მაისის №20/232 ბრძანებისა და აღნიშნული ბრძანებით შეთანხმებული პროექტის საფუძველზე, დარეგისტრირებული იყო იბა “ჭავჭავაძე 37ბ”-ის საკუთრების უფლება 75 კვ.მ. უძრავ ნივთზე, მდებარე ი. ჭავჭავაძის გამზ. №37ბ, ბინა №36. შესაბამისად, სარეგისტრაციო ფართი ვერ განიხილებოდა, როგორც დაუზუსტებელი ფართი და იგი აზომვითი ნახაზის საფუძველზე აღარ ექვემდებარებოდა დაზუსტებას. აღნიშნულიდან გამომდინარე, წარსადგენი იყო რეგისტრირებულ მონაცემსა და წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზს შორის არსებული ფართობების სხვაობაზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი და პროექტის არქიტექტურული ნაწილიდან სართულის გეგმა, რომელზედაც მითითებული იქნებოდა სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის მდებარეობა. ვინაიდან, დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია, 2010 წლის 26 აპრილს მიღებული იქნა №882010521774-06 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ. დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის მიზნით, სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი იქნა არქიტექტურული ნაწილიდან მანსარდ-სართულის გეგმის ასლი, მონიშნული

ფართით და თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 24 მარტის №76940 წერილი, რომლის თანახმად, ქ. თბილისი, ი. ჭავჭავაძის №37ბ (მიწის სარეგისტრაციო №01.14.14.003.021) 51,63 კვ.მეტრზე, როგორც ინდივიდუალური საკუთრების საგანზე, ან ცალკე უფლების ობიექტზე საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ იყო, თუმცა აღნიშნული არ წარმოადგენდა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძველს.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის “ბ” პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი. შესაბამისად, ვინაიდან ადმინისტრაციული საჩივრის ავტორის მიერ სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში არ იქნა აღმოფხვრილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველი, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული 2010 წლის 26 აპრილს №882010521774-06 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილება კანონიერია და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის თანახმად, არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 201-ე მუხლის პირველი ნაწილის “ბ” პუნქტის საფუძველზე არ დაკმაყოფილდა ირმა მიქავას წარმომადგენლის მამუკა გველუკაშვილის 2010 წლის 18 მაისის №126923 ადმინისტრაციული საჩივრი.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.12. საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, წარმოდგენილი სარჩელი აღმრულია საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე და 23-ე მუხლების შესაბამისად. კერძოდ, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით. ასეთი სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას.

2.13. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის I ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან აღასტურებს 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 22-ე მუხლით აღმრული

სარჩელის საფუძველზე მოსარჩელეს შეუძლია მიაღწიოს იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობას ან ძალადაკარგულად გამოცხადებას, რომელიც პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონდ ზღუდავს მის უფლებას და შესაბამისად, სარჩელი წარდგენილი უნდა იქნეს მხოლოდ იმ პირის ან პირების მიერ, რომელსაც ფაქტების მეშვეობით შეუძლია დაამტკიცოს, რომ მისი უფლებები და კანონიერი ინტერესები დარღვეული იქნა ამ აქტით. მოსარჩელის კომპეტენციაშია, თავად შეარჩიოს იმ ფორმის სარჩელი, რომელიც მას ესაჭიროება მიზნის განსახორციელებლად, ასევე უნდა განსაზღვროს დავის საგანი, სარჩელის შინაარსი და მოცულობა, სასამართლო შეზღუდულია მოცემული სარჩელით და საქმეს იხილავს ამ სარჩელის ფარგლებში. სასამართლოს მითითებით, მინიჭებული უფლებამოსილების და მისაღები გადაწყვეტილების ანალიზი ცხადყოფს, რომ მოპასუხე მხარის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება და სადავო აქტები წარმოადგენენ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ დოკუმენტებს, რომელთაც აუცილებლად მოჰყვება სამართლებრივი შედეგი. სასამართლოს განმარტებით, სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები განეკუთვნება ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის „დ“ პუნქტით გააზრებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტთა კატეგორიას. ამდენად, ადმინისტრაციულ ორგანოს მათი გამოცემისას უნდა დაეცვა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი იმპერატიული მოთხოვნები, ანუ აქტის ფორმალური და მატერიალური კანონიერება. მოსარჩელე სადავოდ ხდის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების შესაბამისობას საქართველოს კანონმდებლობასთან. შესაბამისად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ უნდა შემოწმდეს სადავო აქტების შესაბამისობა მოქმედ კანონმდებლობასთან.

2.14. მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების წარმოშობის, უფლებაში ცვლილების ან/და უფლების შეწყვეტის რეგისტრაცია წარმოებს განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი შეტყობინების (ინფორმაცია ან/და დოკუმენტი) ან ინსტრუქციით განსაზღვრული სხვა ინფორმაციის ან/და დოკუმენტის საფუძველზე. მარევისტრირებელი ორგანო ვალდებულია მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციის შესახებ განცხადების რეგისტრაციისთანავე, დაუყოვნებლივ მიიღოს შესაბამისი გადაწყვეტილება. რეგისტრაციის საფუძვლად წარსადგენი მონაცემების წესი განისაზღვრება ინსტრუქციით.

2.15. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნას. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებით, მაგრამ საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. როგორც სამოქალაქო, ასევე ადმინისტრაციულ წარმოებაში მხარეები სარგებლობენ თანაბარი საპროცესო უფლებებითა და შესაძლებლობებით. კერძოდ, თითოეულმა

მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამდენად, თითოეულმა მხარემ უნდა მიუთითოს მის სასარგებლოდ მოქმედ გარემოებებზე და თუ იგი სადაცო გახდება, უნდა დაამტკიცოს ამ გარემოებების არსებობა.

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

2.17. „საჯარო რეესტრის შესახებ” საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ასევე, მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. იმავე კანონის 21-ე მუხლის შესაბამისად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ: ა) 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; ბ) განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ არის წარდგენილი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ფორმითა და წესით; გ) განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ იძლევა ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის საგნისა და სუბიექტის ან/და საგნის მესაკუთრის ან მართლზომიერი მფლობელის იდენტიფიკაციის საშუალებას. იმავე კანონის 23-ე მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ: ა) უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობა, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობა არ ექვემდებარება რეგისტრაციას. აღნიშნული კანონით დარეგულირებულია რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისა და გასაჩივრების წესი, კერძოდ, დაინტერესებულ პირს უფლება აქვს მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება გაასაჩივროს მისი ოფიციალურად გაცნობიდან, ხოლო გადაწყვეტილების გამოქვეყნების შემთხვევაში, გამოქვეყნებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში. 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 მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით.

2.18. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ადმინისტრაციული აქტი.

2.19. საქალაქო სასამართლომ გაიზიარა მხარის განმარტება იმის შესახებ, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის მიხედვით, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ რეგისტრირებული უფლება გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების რეგისტრაციას.

2.20. სასამართლოს განმარტებით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის კონკრეტულ საფუძვლებს განსაზღვრავს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილი. აღნიშნული ნორმის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. 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.

2.21. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხეს დაევალოს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, კერძოდ, ირმა მიქავას ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული №36 ბინაზე, მდებარე: ქ. თბილისი ი. ჭავჭავაძის გამზ №37ბ-ში, საკადასტრო კოდი №01.14.14.003.021.01.036 რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის თაობაზე უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ვინაიდან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარის კანონიერების დასადეგნად მოწმდება არა უარის თქმის სამართლებრივი საფუძვლები, არამედ აქტის გამოცემაზე მოსარჩელის უფლების სამართლებრივი საფუძველი. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარის უკანონობის დადგენის შემთხვევაში ფაქტობრივად დადგენილია მოსარჩელის სუბიექტური უფლების ხელყოფის ფაქტი, რამდენადაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველი არის, როგორც ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ვალდებულების, ასევე მოსარჩელის სუბიექტური უფლების წარმოშობის საფუძველი.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ფაქტობრივი საფუძვლები:

3.1. აპელანტის მითითებით, სასამართლომ არასწორად დაადგინა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ კანონით დადგენილ ვადაში გამოსცა გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტი სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

3.2. სასამართლომ არასწორად დაადგინა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ ირმა მიქავამ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ წარადგინა აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია.

სამართლებრივი საფუძვლები:

3.3. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არასწორად განმარტა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტი, რადგან წარმოების შეჩერების შემდეგ ირმა მიქავამ ადმინისტრაციულ ორგანოში წარადგინა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 24 მარტის №76940 ინფორმაცია და პროექტის არქიტექტურული ნაწილი და სართულის გეგმა ბინის მდებარეობის მითითებით.

3.4. სასამართლომ არასწორად განმარტა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ პუნქტი, რადგან 51.63 კვ.მ ფართზე, როგორც ინდივიდუალური საკუთრების საგანზე ან ცალკე ობიექტზე არავის საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის.

3.5. აპელანტის მითითებით, სასამართლომ არ გამოიყენა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 171-ე და 150-ე მუხლები, რომლებიც უნდა გამოეყენებინა, რადგან ნივთზე საკუთრების უფლება ვრცელდება ასევე ამ ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილზეც ანუ, 51.63 კვ.მ დამხმარე ფართზეც.

3.6. სასამართლომ არასწორად განმარტა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, რადგან წარმოება შეჩერებული იყო 2010 წლის 22 მარტიდან 26 აპრილამდე ანუ სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის დადგენილება მიღებულია კანონით დადგენილი 30 დღიანი ვადის დარღვევით. ამდენად, დარღვეულია ადმინისტრაციული აქტის გამოცემის წესი, რაც გამოიხატა მის გამოცემის ვადაში. ასეთ შემთხვევაში ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა მიეღო დაინტერესებული პირის სასარგებლო გადაწყვეტილება.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

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

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

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

ფაქტობრივი დასაბუთება:

4.1. სააპელაციო პალატა სრულად იზიარებს საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილ საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს. კერძოდ, საქმის მასალებით დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს 2008 წლის 9 იანვარს №776613 განცხადებით მიმართა იბა „ჭავჭავაძის 37ბ“-მა და მოითხოვა ამხანაგობის წევრის/წევრების საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე ჭავჭავაძის 37ბ, XI სართ. №36 და საჯარო რეესტრის ამონაწერის გაცემა. 2008 წლის 21 იანვრის საჯარო რეესტრის ამონაწერით იბა „ჭავჭავაძე 37ბ“-ის სახელზე ირიცხება ფართი (მშენებარე) სართული 11, ბინა №36, მანსარდა 75 კვ.მ. მდებარე: ი.ჭავჭავაძის გამზ. №37ბ, სართ. 11 ბინა №36ბ.

4.2. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2010 წლის 29 იანვარის №01/01-35/10-144 განკარგულებით ირკვევა, რომ ირმა მიქავა განმეორებითი აუქციონის შედეგად გახდა რეალიზებული უძრავი ქონების, მდებარე ქ. თბილისი, ი. ჭავჭავაძის გამზირი №37ბ, ბინა №36-ის შემბენი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში 2010 წლის 2 თებერვალს წარდგენილი იქნა ირმა მიქავას №2124815 განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იყო უძრავი ქონების (მდებარე: ი.ჭავჭავაძის გამზ. №37ბ, სართ. 11 ბინა №36) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და საჯარო რეესტრის ამონაწერის გაცემა.

2010 წლის 05 თებერვლის საჯარო რეესტრის ამონაწერით ირმა მიქავას სახელზე ირიცხება ფართი (მშენებარე) სართული 11, ბინა №36, მანსარდა 75 კვ.მ. მდებარე: ი.ჭავჭავაძის გამზ. №37ბ, სართ. 11 ბინა №36ბ. ზუსტად იგივე ფართი ირიცხებოდა საჯარო რეესტრში მანამდე ძველი მესაკუთრის კობა დვალიშვილის სახელზეც, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის 2008 წლის 28 იანვრის ამონაწერით. შესაბამისად, აუქციონზეც ირმა მიქავამ შეიძინა და საჯარო რეესტრშიც დაირეგისტრირა იგივე ფართი.

4.3. საქმის მასალებით დგინდება, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს 2010 წლის 16 მარტს განცხადებით მიმართა ირმა მიქავამ, რომლითაც მოითხოვა უძრავ ნივთზე (მდებარე: ი.ჭავჭავაძის გამზირი №37ბ, სართული 11, ბინა №36) რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. კერძოდ, მოითხოვა საჯარო რეესტრში დამატებით დარეგისტრირებულიყო ირმა მიქავას საკუთრების უფლება 51,63 კვ.მ. ფართზე, რომელიც წარმოადგენდა ირმა მიქავას სახელზე უკვე რეგისტრირებული ფართის არსებით შემადგენელ ნაწილს და ეს ფართიც ეკუთვნოდა ირმა მიქავას. განცხადებას თან ერთვოდა შიდა აზომვითი ნახაზი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 22 მარტის №882010521774-03 გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება. იმავე გადაწყვეტილებით განმცხადებელს ეცნობა, რომ 2008 წლის 9 იანვარის თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის №882008003644 გადაწყვეტილებით, ქ. თბილისის მთავარი არქიტექტორის 2002 წლის 31 მაისის №20/232 ბრძანების და აღნიშნული ბრძანებით შეთანხმებული პროექტის საფუძველზე დარეგისტრირდა იბა “ჭავჭავაძე 37ბ”-ს საკუთრების უფლება 75 კვ.მ. უძრავ ნივთზე მდებარე: ი. ჭავჭავაძის გამზ. №37ბ, ბინა №36. შესაბამისად, სარეგისტრაციო ფართი ვერ განიხილებოდა, როგორც დაუზუსტებელი ფართი და იგი აზომვითი ნახაზის საფუძველზე აღარ ექვემდებარებოდა დაზუსტებას. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის “ა” ქვეპუნქტის შესაბამისად, წარსადგენი იყო რეგისტრირებულ მონაცემსა (75.00 კვ.მ.) და წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზს შორის არსებულ ფართობების სხვაობაზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი და პროექტის არქიტექტურული ნაწილიდან სართულის გეგმა, რომელზედაც მითითებული იქნებოდა სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის მდებარეობა.

4.4. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2010 წლის 24 მარტს №76940 წერილით აპელანტის წარმომადგენელ მამუკა გველუკაშვილს აცნობა, რომ საჯარო რეესტრის მონაცემებით, უძრავი ნივთი მდებარე: ქ. თბილისი, ი. ჭავჭავაძის №37ბ (მიწის სარეგისტრაციო №01.14.003.021) 51,63 კვ.მეტრზე, როგორც ინდივიდუალური საკუთრების საგანზე, ან ცალკე უფლების ობიექტზე, საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ იყო.

4.5. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს 2010 წლის 26 მარტს განცხადებით მიმართა მოქალაქე ირმა მიქავას წარმომადგენელმა მამუკა გველუკაშვილმა, რომელმაც წარადგინა 2010 წლის 24 მარტის №76940 წერილი და ქ. თბილისში ი. ჭავჭავაძის

გამზ. №37ბ-ში მდებარე მრავალბინიანი კორპუსის პროექტის არქიტექტურული ნაწილიდან მანსარდ სართულის გეგმა, სადაც კორექტორით მონიშნული იყო ო. მიქავას საკუთრებაში არსებული №36 ბინის მდებარეობა.

4.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 26 აპრილის №882010521774-06 გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ღოკუმენტის/ინფორმაციის წარუდგენლობის გამო, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლისა და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანებით დამტკიცებული “უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ” ინსტრუქციის 63-ე მუხლის საფუძველზე, შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება.

4.7. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს საჩივრით მიმართა აპელანტის წარმომადგენელმა მამუკა გველუკაშვილმა, რომლითაც მოითხოვა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 26 აპრილის №882010521774-06 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და ირმა მიქავას ინდივიდუალური საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე – ბინა №36-ზე, მდებარე ქ. თბილისი, ო. ჭავჭავაძის გამზირზე, №37ბ-ში, საკადასტრო კოდი №01.14.14.003.021.01.036 რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ ინდივიდუალური აღმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის დავალება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 18 ივნისის №159 837 გადაწყვეტილებით საჩივრი არ დაკმაყოფილდა. სააგენტომ მიუთითა, რომ დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის მიზნით, სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი იქნა არქიტექტურული ნაწილიდან მანსარდ-სართულის გეგმის ასლი, მონიშნული ფართით და თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 24 მარტის №769 40 წერილი, რომლის თანახმად, ქ. თბილისი, ო. ჭავჭავაძის №37ბ (მიწის სარეგისტრაციო №01.14.14.003.021) 51,63 კვ. მეტრზე, როგორც ინდივიდუალური საკუთრების საგანზე, ან ცალკე უფლების ობიექტზე საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ იყო, თუმცა აღნიშნული არ წარმოადგენდა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძველს.

სამართლებრივი დასაბუთება:

4.8. სააპელაციო პალატა ასევე სრულად იზიარებს საქალაქო სასამართლოს მიერ საქმეზე გაკეთებულ სამართლებრივ შეფასებებს. სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო ღოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ასევე, მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ღოკუმენტის

ან ინფორმაციის წარდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. იმავე კანონის 21-ე მუხლის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ: ა) 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; ბ) განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ არის წარდგენილი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ფორმითა და წესით; გ) განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ იძლევა ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის საგნისა და სუბიექტის ან/და საგნის მესაკუთრის ან მართლზომიერი მფლობელის იდენტიფიკაციის საშუალებას. იმავე კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი. ასევე, იმავე კანონის 23-ე მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ: ა) უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობა, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობა არ ექვემდებარება რეგისტრაციას.

4.9. განსახილველ შემთხვევაში, როგორც უკვე აღვნიშნეთ, საქმის მასალებით დგინდება, რომ ირმა მიქავამ აუქციონზე შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისი, ი. ჭავჭავაძის გამზირი №37ბ, სართული 11, ბინა №36, მანსარდა, ფართი 75 კვ.მ. ამასთან, ბინის ფართი და მიწის ნაკვეთის ფართი მითითებულია, როგორც დაზუსტებული ფართი. ამასთან, აუქციონზე შეძენამდეც მითითებული უძრავი ქონება წინა მესაკუთრეზეც რეგისტრირებული იყო იმავე ფართით, რაც ირმა მიქავამ შეიძინა. ამის შემდეგ, როგორც უკვე აღვნიშნეთ, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს 2010 წლის 16 მარტს განცხადებით მიმართა ირმა მიქავამ, რომლითაც მოითხოვა უძრავ ნივთზე (მდებარე: ი.ჭავჭავაძის გამზირი №37ბ, სართული 11, ბინა №36) რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. კერძოდ, მოითხოვა საჯარო რეესტრში დამატებით დარეგისტრირებულიყო ირმა მიქავას საკუთრების უფლება 51,63 კვ.მ. ფართზე, რომელიც წარმოადგენდა ირმა მიქავას სახელზე უკვე რეგისტრირებული ფართის არსებით შემადგენელ ნაწილს. განცხადებაზე შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ საფუძვლით, რომ მის მიერ რეგისტრირებული ფართი წარმოადგენდა უკვე დაზუსტებულ ფართ. შესაბამისად, სარეგისტრაციო ფართი ვერ განიხილებოდა, როგორც დაუზუსტებელი ფართი და იგი აზომვითი ნახაზის საფუძველზე აღარ ექვემდებარებოდა დაზუსტებას. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, ირმა მიქავას

სწორად ეთქვა უარი ფართის დაზუსტებაზე, ვინაიდან უკვე დაზუსტებული ფართის საჯარო რესტრში ხელახლა დაზუსტებას მოქმედი კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს. გარდა ამისა, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით ირმა მიქავას დაევალა დამატებითი დოკუმენტების წარდგენა მის მიერ მითითებული ფართი დასარეგისტრირებლად, კერძოდ, დაევალა წარედგინა რეგისტრირებულ მონაცემსა (75.00 კვ.მ.) და წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზს შორის არსებულ ფართობების სხვაობაზე ანუ 51,63 კვ.მ. ფართზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი და პროექტის არქიტექტურული ნაწილიდან სართულის გეგმა, რომელზედაც მითითებული იქნებოდა სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის მდებარეობა. საპელაციო პალატა ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ აპელანტს სადაცოდ არ გაუხდია და არც საჯარო რესტრის ეროვნულ სააგენტოში და არც სასამართლოში არ გაუსაჩივრებია სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილება, როგორც ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომლითაც ერთის მხრივ უარი ეთქვა ფართის დაზუსტებაზე და მეორეს მხრივ დაევალა დამატებითი დოკუმენტების წარდგენა მის მიერ მითითებული 51,63 კვ.მ. ფართის დასარეგისტრირებლად. აქედან გამომდინარე, საპელაციო პალატის მოსაზრებით, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების არ გასაჩივრებით აპელანტი ფაქტობრივად დაეთანხმა როგორც ფართის დაზუსტებაზე უარის თქმას, ასევე მის მიერ მითითებული 51,63 კვ.მ. ფართის დასარეგისტრირებლად დამატებითი დოკუმენტების წარდგენას.

4.10. როგორც საქმის მასალებიდან ირკვევა, სარეგისტრაციო სამსახურში 2010 წლის 26 მარტს ირმა მიქავას წარმომადგენელმა წარადგინა 2010 წლის 24 მარტის №76940 წერილი და ქ. თბილისში ი. ჭავჭავაძის გამზ. №37ბ-ში მდებარე მრავალბინიანი კორპუსის პროექტის არქიტექტურული ნაწილიდან მანსარდ სართულის გეგმა, სადაც კორექტორით მონიშნული იყო ი. მიქავას საკუთრებაში არსებული №36 ბინის მდებარეობა. აპელანტის წარმომადგენელმა ვერ წარადგინა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით დავალებული დოკუმენტი, კერძოდ, რეგისტრირებულ მონაცემსა (75.00 კვ.მ.) და წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზს შორის არსებულ ფართობების სხვაობაზე ანუ 51,63 კვ.მ. ფართზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი. რაც შეეხება საჯარო რესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 24 მარტს №76940 წერილს, იგი ვერ ადასტურებდა 51,63 კვ.მ. ფართზე ირმა მიქავას საკუთრების უფლებას, ვინაიდან მასში მხოლოდ იმაზე იყო მითითებული, რომ საჯარო რესტრის მონაცემებით, უძრავი ნივთი მდებარე: ქ. თბილისი, ი. ჭავჭავაძის №37ბ (მიწის სარეგისტრაციო №01.14.14.003.021) 51,63 კვ.მეტრზე, როგორც ინდივიდუალური საკუთრების საგანზე, ან ცალკე უფლების ობიექტზე, საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ იყო. ის ფაქტი, რომ 51,63 კვ.მ. ფართზე საჯარო რესტრში არავის უფლება არ არის რეგისტრირებული, არ გულისხმობს, რომ ეს ფართი ეკუთვნის ირმა მიქავას. აქედან გამომდინარე, საპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის/ინფორმაციის წარუდგენლობის გამო სწორად შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება ირმა მიქავას განცხადებაზე საჯარო რესტრის ეროვნული სააგენტოს

თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 26 აპრილის №882010521774-06 გადაწყვეტილებით. საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის უფლება გააჩნდა „საჯარო რეესტრის შესახებ” საქართველოს კანონის 22-ე მუხლისა და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანებით დამტკიცებული “უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ” ინსტრუქციის 63-ე მუხლის საფუძველზე.

4.11. სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის მსჯელობას იმის თაობაზე, რომ საქალაქო სასამართლოს უნდა გამოეყენებინა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 171-ე და 150-ე მუხლები, რომლის თანახმად ნივთზე საკუთრების უფლება ვრცელდება ასევე ამ ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილზეც, ანუ 51.63 კვ.მ დამსმარე ფართზეც. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, განსახილველ შემთხვევაში მითითებულ მუხლებზე აპელირება უადგილოა. სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლი მიუთითებს ერთი მთლიანი ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე, განსახილველ შემთხვევაში კი აპელანტმა საკუთრების უფლების დარეგისტრირება დამატებით მოითხოვა 51.63 კვ.მ ფართზე, რომელზეც უფლების დამადასტურებელი ვერანაირი დოკუმენტი ვერ წარადგინა. გარდა ამისა, საქმის მასალებით ვერ დასტურდება, რომ 51.63 კვ.მ ფართი ნამდვილად წარმოადგენს ირმა მიქავას სახელზე უკვე რეგისტრირებული 75 კვ.მ. ფართის არსებით შემადგენელ ნაწილს.

4.12. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, ასევე უსაფუძვლოა აპელანტის მსჯელობა იმის თაობაზე, რომ საქალაქო სასამართლომ არასწორად განმარტა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, რადგან წარმოება შეჩერებული იყო 2010 წლის 22 მარტიდან 26 აპრილამდე ანუ სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის დადგენილება მიღებულია კანონით დადგენილი 30 დღიანი ვადის დარღვევით. ამდენად, დარღვეულია ადმინისტრაციული აქტის გამოცემის წესი, რაც გამოიხატა მის გამოცემის ვადაში. აპელანტი მიიჩნევს, რომ ასეთ შემთხვევაში ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა მიეღო დაინტერესებული პირის სასარგებლო გადაწყვეტილება. ამასთან დაკავშირებით სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადა 30 კალენდარული დღე. ეს ვადა აითვლება დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციო წარმოების შესახებ გადაწყვეტილების ოფიციალურად გაცნობიდან, ხოლო გადაწყვეტილების სააგენტოს შესაბამის ვებგვერდზე გამოქვეყნების შემთხვევაში – გამოქვეყნებიდან. განსახილველ შემთხვევაში, მართალია, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 22 მარტის №882010521774-03 გადაწყვეტილებით, ხოლო შეწყდა 2010 წლის 26 აპრილის გადაწყვეტილებით, მაგრამ საქმის მასალებით ვერ დგინდება, თუ როდის ეცნობა ოფიციალურად ირმა მიქავას ან მის წარმომადგენელს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილება ან როდის მოხდა ამ გადაწყვეტილების სააგენტოს შესაბამის ვებგვერდზე გამოქვეყნება. შესაბამისად, შეუძლებელია ვადის დარღვევაზე საუბარი. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადა კიდევაც რომ იყოს დარღვეული, ეს არ შეიძლება წარმოადგენდეს

სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველს. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, „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“.

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადის დარღვევა და ამ ვადის დარღვევით სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილების გამოტანა არ წარმოადგენს ისეთი არსებითი სახის დარღვევას, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სახეზე არ არის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული საფუძვლები ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით, მხარის მიერ არ ყოფილა წარმოდგენილი საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად მტკიცებულებები, რომლებიც გააბათილებდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილ გარემოებებს და გაკეთებულ სამართლებრივ დასკვნებს.

6. საპროცესო ზარჯები

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

თბილისის სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, 34-ე მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა

1. ირმა მიქავას სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგის 2010 წლის 07 დეკემბრის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით მხარეებისათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან ერთი თვის ვადაში საქართველოს უზენაეს

სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ. თბილისი ძმ.
ზუბალაშვილების ქუჩა №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატის (მდებარე: ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის 7ა) მეშვეობით.

მოსამართლე

მერაბ ლომიძე