

საქმე № 330310016001495601
საქმე №3ბ/927-17



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

15 თებერვალი, 2018 წელი

ქ. თბილისი

**ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
შემდეგი შემადგენლობით:**

ნათია ქუთათელაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი)

სხდომის მდივანი – ნათია ზანდუკელი

აპელანტი - ლ-----ტ-----ი

წარმომადგენელი - მ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი - მ-----

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

წარმომადგენელი (თავმჯდომარე) - ი-----ნ-----ე

**მესამე პირები - კრწანისის რაიონის გამგეობა, სსიპ სახელმწიფო ქონების
ეროვნული სააგენტო**

**დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი
აქტების ბათილად ცნობა, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-
სამართლებრივი აქტის გამოცემა**

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 27 თებერვლის
გადაწყვეტილება**

**1.1. სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 27 თებერვლის
გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო**

მოთხოვნის დაკმაყოფილება.

**2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:
გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:**

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილებით ლ----- ტ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.1.1 2016 წლის 3 მაისს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს წარედგინა ლ----- ტ-----ის N8----- სარეგისტრაციო განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა ამხანაგობის წევრის/წევრების საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისი, ა-----.

აღნიშნულ განცხადებას თან ერთვოდა სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2----- წერილი, სართულებრივი გეგმა სარეგისტრაციო ფართის მითითებით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ო-----“-ს კრების ოქმი N1-----) საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

მტკიცებულებები, რომლებსაც დაეყრდნო სასამართლო:
_ განცხადება, თანდართული მასალა (ს.ფ. 69-78);

2.1.2. 2016 წლის 6 მაისს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტმა მიიღო N8-----03 გადაწყვეტილება, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ; საფუძვლად მიეთითა ის გარემოება, რომ დოკუმენტაციას თან არ ერთვოდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურებისათვის დადგენილი საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

მტკიცებულება, რომელსაც დაეყრდნობა სასამართლო:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2016 წლის 6 მაისის N8-----03 (ს.ფ. 79-80);

2.1.3. 2016 წლის 10 მაისს, დაინტერესებულმა პირმა წარადგინა მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ ინფორმაცია.

2016 წლის 16 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა კვლავ შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება N8-----05 გადაწყვეტილებით, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ სარეგისტრაციოდ

წარდგენილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ო-----“ს კრების ოქმის მიხედვით, არ იყო შესაძლებელი იმის გარკვევა, ამხანაგობის წევრთა კრებაზე მესაკუთრე ლ----- ტ-----ი ღებულობდა თუ არა მონაწილეობას კენჭისყრაში.

მტკიცებულება, რომელსაც დაეყრდნო სასამართლო:

- რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2016 წლის 16 მაისის N8-----05 გადაწყვეტილება (ს.ფ. 83-84)

2.1.4. 2016 წლის 24 მაისს, დაინტერესებულმა პირმა N8----- სარეგისტრაციო განაცხადზე დამატებით წარადგინა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ო-----ს“ კრების ოქმი N1- და სართულებრივი გეგმა სარეგისტრაციო ფართის მითითებით.

2016 წლის 30 მაისის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა დაინტერესებულ პირს განუმარტა, რომ შეჩერების საფუძველი არ იყო აღმოფხვრილი, კერძოდ, საჭირო იყო საადრიცხვო მასალაში არსებული ბოლო მდგომარეობის სართულებრივი გეგმის მიხედვით დაეზუსტებინა მის დაინტერესებაში არსებული ფართის ადგილმდებარეობა.

მტკიცებულებები, რომლებსაც დაეყრდნო სასამართლო:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2016 წლის 30 მაისის გადაწყვეტილება (ს.ფ. 95)

2.1.5. 2016 წლის 31 მაისს, დაინტერესებულმა პირმა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარადგინა განცხადება და სართულებრივი გეგმა სარეგისტრაციო ფართის მითითებით.

2016 წლის 3 ივნისს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ N8-----09 გადაწყვეტილება. აღნიშნულით მხარეს განემარტა, რომ დამატებით, სართულებრივ გეგმაზე მონიშნული სარეგისტრაციო ფართი მოიცავდა საცხოვრებელ ოთახს N----- კვ.მ, რომელიც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმით არ განიკარგებოდა.

მტკიცებულებები, რომლებსაც დაეყრდნო სასამართლო:

- განცხადება, თანდართული ნახაზი (ს.ფ. 98-100);

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2016 წლის 3 ივნისის N8-----09 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ. (ს.ფ. 101-102);

2.1.6. 2016 წლის 6 ივლისს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა

მიიღო N8-----10 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის თაობაზე, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში, დაინტერესებულ პირს არ წარუდგენია შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

2.1.7. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2----- გადაწყვეტილებით, ლ----- ტ-----ს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.2.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით.

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

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2----- გადაწყვეტილებები საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით გათვალისწინებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებია და მათი კანონშესაბამისობა უნდა შეამოწმოს სასამართლომ მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

2.2.2. საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლების, უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. ამავე კანონის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას თან უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია

და ინფორმაცია. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის წარმოდგენა, გადაწყვეტილების მისაღებად.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ლ“ და „კ“ პუნქტების თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები, ხოლო სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის პირველი ნაწილი განსაზღვრავს, თუ რა ექვემდებარება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციას. აღნიშნულის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება: ა) საკუთრება; ბ) აღნაგობა, აღნაგობის უფლების იპოთეკითფრუქტი; დ) სერვიტუტი; ე) იპოთეკა; ვ) ქირავნობა ქვექირავნობა; ზ) იჯარა, ქვეიჯარა; თ) თხოვება; ი) ლიზინგი; კ)

სამართლით გათვალისწინებული სარგებლობასა და მფლობელობასთან დაკავშირებული უფლებები; ლ) უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები.

სასამართლომ მიუთითა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მეორე პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააგენტოს ერთ-ერთი ფუნქციაა რეგისტრაცია, ხოლო მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, ხოლო მე-9 მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

სასამართლომ მიუთითა, რომ უძრავ ქონებაზე რეგისტრაცია წარმოებს შესაბამისი, კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი

დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს.

მითითებული კანონის მე-10 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ამონაწერი უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან მზადდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეესტრების მონაცემთა ერთიანი ბანკის საფუძველზე და ასახავს მისი მომზადების მომენტისათვის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის და საკუთრების უფლებათა მიტოვების შესახებ ძალაში მყოფ მონაცემებს. ამავე კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

უდავოა, რომ 2016 წლის 3 მაისს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს N8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა ლ---- ტ-----მა. წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე განმცხადებელი ითხოვდა ამხანაგობის წევრის/წევრების საკუთრების უფლების რეგისტრაციას უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისი ა----

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძველები. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შემთხვევაში, გადაწყვეტილების მიღებაზე უფლებამოსილი პირი ვალდებულია სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებაში მიუთითოს ყველა იმ საბუთისა თუ ინფორმაციის წარმოდგენის აუცილებლობის შესახებ, რომელიც საჭიროა მოთხოვნილი რეგისტრაციისათვის.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, ეს კანონი არეგულირებს ბინათმესაკუთრეთა

ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ფორმებსა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საკუთრების ფორმებს, აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წარმოშობის, ჩამოყალიბების, საქმიანობისა და ლიკვიდაციის ძირითად სამართლებრივ პირობებს.

ამავე კანონის მე-3 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის მიხედვით, ინდივიდუალური საკუთრება არის ბინის ან/და არასაცხოვრებელი ფართობის საკუთრება, აგრეთვე ამ ფართობის შემადგენელი ის ნაწილები, რომლებიც შეიძლება გადაკეთდეს, მოსცილდეს ანდა დაემატოს ისე, რომ ამით გაუმართლებლად არ შეილახოს საერთო საკუთრება ან ინდივიდუალურ საკუთრებაზე დაფუძნებული სხვა რომელიმე ბინის მესაკუთრის უფლება, ასევე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.).

ამავე მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონება არის მიწის ნაკვეთი, ამავე ნაკვეთზე განთავსებული მრავალბინიანი სახლი, მასთან დაკავშირებული მომსახურე საინჟინრო ქსელების, მოწყობილობა-დანადგარების, შენობა-ნაგებობებისა და კეთილმოწყობის ობიექტების ერთობლიობა, რომელიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში;

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები კრებაზე აფიქსირებენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მიერ მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.) მფლობელობის ამ კანონის ძალაში შესვლის დროს არსებულ ფაქტობრივ მდგომარეობას და ხმათა 2/3-ით იღებენ გადაწყვეტილებას, რომლის თაობაზედაც დგება შესაბამისი ოქმი, თუ წესდებით არ განისაზღვრება განსხვავებული კვორუმი.

მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსებზე (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.) საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში დასარეგისტრირებლად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრმა უნდა წარმოადგინოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების მიერ შედგენილი ოქმი და ნახაზი, რომლის მეშვეობითაც შესაძლებელია სამეურნეო სათავსის ადგილმდებარეობის დადგენა.

აღნიშნული კანონის მე-6 მუხლის მე-5 პუნქტის მიხედვით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე შესაძლებელია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი შემდეგი ობიექტების სარგებლობაში გადაცემა: ა) კიბის უჯრედები და კიბეები; ბ) ლიფტები, სალიფტე თუ სხვაგვარი საერთო სარგებლობის შახტები და არხები; გ) საერთო სარგებლობის დერეფნები და გალერეები; დ) ტექნიკური სართულები, მზიდი და შემომზღუდავი არამზიდი

(ფასადის) კონსტრუქციები, სახურავები; ე) მრავალბინიანი სახლის მომსახურე მექანიკური, ელექტრო-სანტექნიკური და სხვაგვარი მოწყობილობა-დანადგარები.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2016 წლის 3 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს წარედგინა ლ----- ტ-----ის N8----- სარეგისტრაციო განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა ამხანაგობის წევრის/წევრების საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისი, ა-----. აღნიშნულ განცხადებას თან ერთვოდა სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2----- წერილი, სართულებრივი გეგმა სარეგისტრაციო ფართის მითითებით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ო-----“-ს კრების ოქმი N1- (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის N-----, რეგისტრაციის თარიღი 15.04.2016). საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. 2016 წლის 6 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტმა მიიღო N8-----03 გადაწყვეტილება, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ. საფუძვლად მიეთითა ის გარემოება, რომ დოკუმენტაციას თან არ ერთვოდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურებისათვის დადგენილი საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

2016 წლის 10 მაისს, დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილ იქნა მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია. 2016 წლის 16 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა კვლავ შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება N8-----05 გადაწყვეტილებით, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ო-----“-ს კრების ოქმის მიხედვით არ იყო შესაძლებელი იმის გარკვევა, ამხანაგობის წევრთა კრებაზე მესაკუთრე ლ----- ტ-----ი ღებულობდა თუ არა მონაწილეობას კენჭისყრაში. 2016 წლის 24 მაისს, დაინტერესებულმა პირმა N8----- სარეგისტრაციო განაცხადზე დამატებით წარადგინა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ო-----“-ს კრების ოქმი N1- და სართულებრივი გეგმა სარეგისტრაციო ფართის მითითებით. 2016 წლის 30 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ შეჩერების საფუძველი არ იყო აღმოფხვრილი, კერძოდ, საჭირო იყო სააღრიცხვო მასალაში არსებული ბოლო მდგომარეობის სართულებრივი გეგმის მიხედვით დაეზუსტებინა მის დაინტერესებაში არსებული ფართის ადგილმდებარეობა. 2016 წლის 31 მაისს, დაინტერესებული პირის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილ იქნა პირადი განცხადება და სართულებრივი გეგმა სარეგისტრაციო ფართის მითითებით.

2016 წლის 03 ივნისს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ N8-----09 გადაწყვეტილება. აღნიშნულით მხარეს განემარტა, რომ დამატებით სართულბრივ გეგმაზე მონიშნული სარეგისტრაციო ფართი მოიცავდა საცხოვრებელ ოთახს N----- კვ.მ, რომლიც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმით არ განიკარგებოდა. 2016 წლის 6 ივლისს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო N8-----10 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის თაობაზე, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

როგორც საქმის მასალებითა და საჯარო რეესტრის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციის თანახმად დასტურდება, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცული მონაცემების მიხედვით, დადგინდა, რომ დაინტერესებული პირის მიერ 2016 წლის 6 ივლისს წარმოდგენილი (დოკუმენტბრუნვის ელექტრონულ სისტემაში რეგისტრაციის N1-----) სააღრიცხვო მასალაში არსებული ბოლო მდგომარეობის სართულბრივ გეგმაზე მონიშნული სარეგისტრაციო ფართი, ოთახი N-----
----- კვ.მ.

„საჯარო სამართლის იურიდიული პირების - ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის ლიკვიდაციის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2004 წლის 28 სექტემბრის №416 ბრძანებულების საფუძველზე, ლიკვიდირებულ იქნენ საჯარო სამართლის იურიდიული პირები - ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურები. ამავე ბრძანებულების მე-2 პუნქტით ადგილობრივი მმართველობის აღმასრულებელ ორგანოებს დაევაღათ ამ ბრძანებულების ამოქმედებიდან ერთ თვეში უზრუნველყოთ საჯარო სამართლის იურიდიული პირების - ადგილობრივი მმართველობის ორგანოთა ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურების ლიკვიდაცია მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად და ამ სამსახურებში არსებული მონაცემთა საინფორმაციო ბანკისა და არქივის საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის გადაცემა.

სასამართლო ზემოაღნიშნული სამართლებრივი ნორმების დანაწესიდან გამომდინარე მიუთითებს, რომ ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის ლიკვიდაციის შედეგად შექმნილ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გადაეცა ლიკვიდირებული სამსახურების მონაცემთა საინფორმაციო ბანკი და

არქივი. შესაბამისად, შექმნილ ადმინისტრაციულ ორგანოს-საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიენიჭა საარქივო მასალების საფუძველზე სამსახურში არსებული ინფორმაციის გაცემის უფლებამოსილება, თუმცა აღნიშნული არ გულისხმობს ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურში აღრიცხული უძრავი ნივთების უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ საჯარო რეესტრის სამსახურების მიერ ინფორმაციის გაცემისას მხოლოდ არქივში არსებული მონაცემების ტექნიკურ გადმოტანას, არსებული მასალების ურთიერთშესაბამისობისა და მონაცემების დამუშავების გარეშე.

დადგენილია, რომ ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული მონაცემების მიხედვით, ლ----- ტ-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ ფართი მოიცავს ტექნიკური აღრიცხვის მონაცემების მიხედვით საცხოვრებელ ფართს №15 საცხოვრებელ ოთახს. ტექნიკური აღრიცხვის საარქივო მასალის მიხედვით დგინდება, რომ იმავე სართულზე მდებარე ყველა ფართი აღრიცხულია როგორც საცხოვრებელი ოთახი, შესაბამისი ნუმერაციით და გარდა №15 ოთახისა, დანარჩენი ოთახები პრივატიზებულია ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის №189 დადგენილებით დამტკიცებულ იქნა „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესი“, რომელიც აწესრიგებს სახელმწიფო საბინაო ფონდში საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საცხოვრებელ ფონდში არსებული, მათ შორის 2007 წლის 2 თებერვლამდე დროებით გადაცემული, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესსა და პირობებს, ამ პროცესში წარმოშობილ ურთიერთობებს და განსაზღვრავს წესით გათვალისწინებული ურთიერთობის მხარეებსა და მათ უფლებამოსილებებს. დასახელებული წესის მე-3 მუხლის თანახმად, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლისათვის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს უფლებამოსილი თანამდებობის პირი (თვითმმართველი ქალაქის მერი, მუნიციპალიტეტის გამგებელი, ქალაქ თბილისში - შესაბამისი რაიონის გამგებელი) „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის, ამ წესისა და კანონმდებლობის შესაბამისად.

აღნიშნული დადგენილებით დამტკიცებული წესის მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, კანონიერი მოსარგებლე არის ფიზიკური პირი, რომელიც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის (ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვ.) საფუძველზე კანონიერად სარგებლობს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული ან არაიზოლირებული) ფართობით, ხოლო კანონიერი მოსარგებლის გარდაცვალების შემთხვევაში მისი მემკვიდრე.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ კანონიერი მოსარგებლე ამ ნორმატიული აქტით დადგენილი მიზნებისათვის არის პირი, რომლის მიმართაც არსებობს კანონიერი სარგებლობის თაობაზე უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტი და რომელიც ფაქტობრივად სარგებლობს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობით. ამ ორი წინაპირობის ერთდროულად არსებობა აუცილებელია იმისათვის, რომ პირი ჩაითვალოს კანონიერ მოსარგებლედ და წარმოეშვას მის მიერ დაკავებული ფართობის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის უფლება. სარგებლობა კი წარმოადგენს ფაქტობრივ გარემოებას და ნიშნავს ნივთის სასარგებლო თვისებების გამოყენებას საკუთარი შეხედულებისამებრ, მისგან გარკვეული სარგებლის მიღებას, რაც ამ ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის გზით ხორციელდება. მოცემულ შემთხვევაში საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობით სარგებლობა შესაძლებელია, გამოიხატოს უძრავი ნივთის გამოყენებაში მისი ფუნქციური დანიშნულებით (საცხოვრებელი ფართობის შემთხვევაში - მასში ცხოვრება, საცხოვრებლის სახით გაქირავება და ა.შ., არასაცხოვრებელი ფართობის გამოყენება მისი სამეურნეო თუ სხვა დანიშნულებით).

საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის №189 დადგენილებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის“ მე-4 მუხლის მესამე პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტებად მიიჩნევა: ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვ.

შესაბამისად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა უფლებამოსილია, დაადასტუროს სამეურნეო სათავსების ამხანაგობის წევრების მფლობელობაში არსებობის ფაქტი ან განკარგოს საერთო სარგებლობის ფართები. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ფართი

მოიცავს საცხოვრებელ ოთახს, რომელიც არ შეიძლება განკარგული იქნეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმით. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ლ----- ტ-----ის მიერ მოთხოვნილი ოთახის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის წარსადგენი იყო შესაბამისი ორგანოს მიერ გაცემული უფლების დამდგენი დოკუმენტი (ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს უფლებამოსილი თანამდებობის პირის მიერ გაცემული ფართის პრივატიზების დამადასტურებელი დოკუმენტი).

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების ჯერ შეჩერებისა და შემდეგ შეწყვეტის შესახებ, კანონიერია, რადგან დაინტერესებულმა მხარემ სადავო გადაწყვეტილებების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია ვერ წარადგინა. ამავე გარემოებას ეფუძნება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააგენტოს 2----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე.

2.2.3. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 60¹ მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც, შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. კერძოდ დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მესამე

ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში

– ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო. ამავე კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 201-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად გამოაქვს ერთერთი შემდეგი გადაწყვეტილება: ა) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ; ბ) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე; გ) ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად კი ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით ამოწმებს ადმინისტრაციული ორგანო. ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია შეამოწმოს, აკმაყოფილებს თუ არა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონის იმ მოთხოვნას, რომელიც ადმინისტრაციული საჩივრის წარმდგენ პირს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან უპირატესობას.

მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში არსებული მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ სადავო საკითხთან დაკავშირებით საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში საქმის ფაქტობრივი გარემოებები სრულყოფილად იქნა შესწავლილი და ადმინისტრაციულმა ორგანომ გადაწყვეტილება არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შეფასების შედეგად მიიღო.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააგენტოს 2-----
----- გადაწყვეტილებები არის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-

სამართლებრივი აქტები, რომლებიც გამოცემულია სადავო ურთიერთობის მომწესრიგებელ ნორმათა საფუძველზე. მოსარჩელემ ვერ მიუთითა რაიმე ისეთ გარემოებაზე, რაც გასაჩივრებული სამართლებრივი აქტების კანონშესაბამობას დაადასტურებდა.

აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას. გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები მიღებულია კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნათა გათვალისწინებით და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 33¹-ე მუხლის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარი კანონს ეწინააღმდეგება ან დარღვეულია მისი გამოცემის ვადა და ეს პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო ამ კოდექსის 23-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს, გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, ვიანიდან არ არსებობს გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი, ასევე სასარჩელო მოთხოვნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების თაობაზე უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძველები:

სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველები:

3.1.1. აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ არასწორად მიიჩნია საქმისათვის მნიშვნელობის არმქონედ საჯარო რეესტრის ამონაწერი, რითაც სადაო ფართი, ამხანაგობა „ო-----“ ს კრების ოქმის გადაწყვეტილებით, 2010 წელს ლ----- ტ----- --ის შვილის გვანცა ზაკალაშვილის საკუთრებად დარეგისტრირდა. იმ დროისათვის მისი რეგისტრაცია ისე განხორციელდა, რომ საჯარო რეესტრის მიერ სხვა დამატებითი დოკუმენტი არ ყოფილა მოთხოვილი. 2010 წლის შემდეგ კანონში რაიმე სახის ცვლილება არ განხორციელებულა, შესაბამისად, საჯარო რეესტრის მხრიდან დღეისათვის დამატებითი დოკუმენტის მოთხოვნას სამართლებრივი საფუძველი არ გააჩნია, რაც სასამართლოს მიერ არ ყოფილა შეფასებული.

3.1.2. სასამართლომ, ასევე, არ გაამახვილა ყურადღება იმ გარემოებაზე, რომ სადაო ფართი საცხოვრებლად გამოუსადეგარია, დღემდე მას ლ----- ტ----- ი

იყენებს სათავსოდ და იგი საცხოვრებელ ბინად უვარგისია, რადგან არის ნესტიანი. თავად საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებით, რომლითაც განხორციელდა სისტემური ნუმერაცია, პირველ სართულზე მხოლოდ 12 ოთახია აღრიცხული საცხოვრებელ ფართად. ასევე, თავად საარქივო განყოფილების მიერ მომზადებულ წერილში დადასტურებულია, რომ სადაო ფართი არავის მფლობელობაში არ არის.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და ახალი გადაწყვეტილების მიღების დასაბუთება:

სასამართლო გაეცნო წარმოდგენილ სააპელაციო საჩივარს, შეისწავლა საქმის მასალები, შეამოწმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა და მიაჩნია, რომ ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს მარი გრიგორიანის სააპელაციო საჩივარი.

ფაქტობრივი დასაბუთება:

4.1.1. 2016 წლის 3 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს წარედგინა ლ----- ტ-----ის N8----- სარეგისტრაციო განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა ამხანაგობის წევრის/წევრების საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისი, ა-----.

აღნიშნულ განცხადებას თან ერთვოდა სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2----- წერილი, სართულებრივი გეგმა სარეგისტრაციო ფართის მითითებით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ო-----“-ს კრების ოქმი N1- (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის N-----, რეგისტრაციის თარიღი 15.04.2016). საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

4.1.2. 2016 წლის 6 მაისს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტმა მიიღო N8-----03 გადაწყვეტილება, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ. საფუძვლად, მიეთითა ის გარემოება, რომ დოკუმენტაციას თან არ ერთვოდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურებისათვის დადგენილი საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

მტკიცებულება, რომელსაც დაეყრდნობა სასამართლო:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2016 წლის 6 მაისის N8-----03 (ს.ფ. 79-80);

4.1.3. 2016 წლის 10 მაისს დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილ იქნა მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

2016 წლის 16 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა კვლავ შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება N8-----05 გადაწყვეტილებით, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ო-----“-ს კრების ოქმის მიხედვით არ იყო შესაძლებელი იმის გარკვევა, ამხანაგობის წევრთა კრებაზე მესაკუთრე ლ----- ტ-----ი ღებულობდა თუ არა მონაწილეობას კენჭისყრაში.

4.1.4. 2016 წლის 24 მაისს დაინტერესებულმა პირმა N8----- სარეგისტრაციო განაცხადზე დამატებით წარადგინა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ო-----“-ს კრების ოქმი N1- და სართულეზრივი გეგმა სარეგისტრაციო ფართის მითითებით.

2016 წლის 30 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ შეჩერების საფუძველი არ იყო აღმოფხვრილი, კერძოდ საჭირო იყო სააღრიცხვო მასალაში არსებული ბოლო მდგომარეობის სართულეზრივი გეგმის მიხედვით დაეზუსტებინა მის დაინტერესებაში არსებული ფართის ადგილმდებარეობა.

4.1.5. 2016 წლის 31 მაისს დაინტერესებული პირის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილ იქნა განცხადება და სართულეზრივი გეგმა სარეგისტრაციო ფართის მითითებით.

2016 წლის 3 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ N8-----09 გადაწყვეტილება. აღნიშნულით მხარეს განემარტა, რომ დამატებით სართულეზრივ გეგმაზე მონიშნული სარეგისტრაციო ფართი მოიცავდა საცხოვრებელ ოთახს N----- კვ.მ, რომელიც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმით არ განიკარგებოდა.

4.1.6. 2016 წლის 6 ივლისს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო N8-----10 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის თაობაზე, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

4.1.7. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2----- გადაწყვეტილებით, ლ----- ტ-----ს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

სამართლებრივი დასაბუთება:

4.2.1. ლ----- ტ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილება; მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ლ----- ტ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული საგენტოს 2016 წლის 6 ივლისის გადაწყვეტილება; ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული საგენტოს 2016 წლის 5 აგვისტოს გადაწყვეტილება; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი 2016 წლის 3 ივნისის გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების თაობაზე და დაევალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების შემდეგ, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;

4.2.2. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ მოსარჩელემ მოითხოვა:

საჯარო რეესტრის ეროვნული საგენტოს 2016 წლის 3 ივნისის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რომლითაც შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება (ს.ფ. 1--20);

– საჯარო რეესტრის ეროვნული საგენტოს 2016 წლის 6 ივლისის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რომლითაც შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება (ს.ფ. 18);

ბათილად იქნეს ცნობილი 2016 წლის 3 ივნისის

– საჯარო რეესტრის ეროვნული საგენტოს 2016 წლის 5 აგვისტოს გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რომლითაც ლ----- ტ-----ს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე;

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ისე მიიღო გადაწყვეტილება ლ----- ტ-----ის განცხადებაზე წარმოების შეჩერების თაობაზე, რომ სრულყოფილად არ გამოუკვლევიან საქმის მასალები.

ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილება შეჩერების თაობაზე დაეყრდნო იმ გარემოებას, რომ მოთხოვნილი ფართი იყო საცხოვრებელი, შემსაბამისად, ამხანაგობა უფლებამოსილი იყო რა, მხოლოდ არასაცხოვრებელი ფართის მფლობელობა დაედასტურებინა, ამხანაგობის კრების ოქმის საფუძველზე ვერ მოხდებოდა ფართის რეგისტრაცია.

აღნიშნულ მსჯელობას ვერ დაეთანხმება სააპელაციო სასამართლო იმაზე მითითებით, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს სათანადოდ არ გამოუკვლევიან

ფართის დანიშნულება. ასევე ვერ დგინდება, რა მტკიცებულებზე დაყრდნობით მიიჩნია ფართი საცხოვრებლად.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

მითითებული მუხლით რეგლამენტირებულია სასამართლოსათვის მინიჭებული საპროცესო უფლებამოსილება - უარი თქვას სადავო საკითხის მოწესრიგებაზე და აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს დაავალოს, იმავე საკითხზე ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა და სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული. ზემოაღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე გამოსცა ადმინისტრაციული აქტი, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს გამოსცეს ახალი აქტი.

ამდენად, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენების კომპეტენცია სასამართლოს გააჩნია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმის გარემოებათა გამოკვლევის გარეშე.

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით მინიჭებულ უფლებამოსილებას სასამართლო იყენებს იმ შემთხვევაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. მათი დადგენა მხოლოდ ადმინისტრაციულ ორგანოს შეუძლია, მისთვის კანონით მინიჭებული უფლებამოსილებიდან გამომდინარე ან აღნიშნული მის დისკრეციას განეკუთვნება. შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება

სასამართლოს მიერ სადავო ადმინისტრაციული აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება.

ამდენად, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილისა და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის გათვალისწინებით, ადმინისტრაციულმა ორგანომ, შესაბამისი აზმოვითი ნახაზით (საჭიროების შემთხვევაში, განმცხადებლისათვის ახალი აზომვითი ნახაზის წარმოდგენის დავალებით), უნდა უზრუნველყოს მნიშვნელოვანი ფაქტობრივი გარემოების დადგენა – არის თუ არა სადავო ფართი არასაცოხვრებელი დანიშნულების და მიიღოს შესაბამისი გადაწყვეტილება.

იმ პირობებში, როცა სააპელაციო სასამართლო სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად აუქმებს ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის შეჩერების შესახებ, შესაბამისად, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 6 ივლისის გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 5 აგვისტოს გადაწყვეტილება, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკამოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა და გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად კი ადგენს, რომ ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, ხოლო 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილი განსაზღვრავს, რომ ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე და მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოებისას.

სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების შემოწმებისას აქტის გამომცემმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა უზრუნველყოს მიღებული გადაწყვეტილების მართლზომიერების დამტკიცება სასამართლოს წინაშე, ვინაიდან ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1. მუხლის მიხედვით ადმინისტრაციული ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება, რაც გულისხმობს ადმინისტრაციული ორგანოს (თანამდებობის

პირის) ვალდებულებას და სამართლებრივ პასუხისმგებლობას აქტის კანონიერებასთან დაკავშირებით.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 17.2. მუხლით ადმინისტრაციულ ორგანოს ევალება დაამტკიცოს სწორედ სადავო აქტის სამართლებრივი მხარე, რადგან მატერიალურ-სამართლებრივი კანონმდებლობის მიხედვით, მას აქვს საჯარო-სამართლებრივი ვალდებულება თავისი გადაწყვეტილება მიიღოს მხოლოდ კანონის შესაბამისად.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, წარმოდგენილი მტკიცებულებების, დასახელებული ნორმების ურთიერთშეჯერებისა და ანალიზის შედეგად პალატა მიიჩნევს, რომ არსებობს სააპელაციო საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

6. სასამართლო ხარჯები:

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს 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.

ამავე მუხლის მეხამე ნაწილის თანახმად, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ აპელანტს მოცემულ საქმეზე სახელმწიფო ბაჟი გადახდილი აქვს პირველი ინსტანციის სასამართლოში - 100 ლარის ოდენობით (ტ. 1; ს.ფ. 48-49).

სააპელაციო საჩივარზე აპელანტს სახელმწიფო ბაჟი გადახდილი აქვს 150 ლარის ოდენობით (ტ. 2; ს.ფ. 22-23).

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს

პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც.

ამდენად, სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების პირობებში, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა დაეკისროს ლ----- ტ-----ის სასარგებლოდ, მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 250 ლარის გადახდა;

სარეზოლუციო ნაწილი:

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის და მე-12 მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე, 389-ე, 397-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ლ----- ტ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილება;
3. მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ლ----- ტ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 6 ივლისის გადაწყვეტილება;
5. ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 5 აგვისტოს გადაწყვეტილება;
6. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი 2016 წლის 3 ივნისის გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების თაობაზე და დაევალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების შემდეგ, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;
7. დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
8. ლ----- ტ-----ის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი _ 250 ლარის ოდენობით, დაეკისროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს;
9. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32), თბილისის

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) მეშვეობით. საკასაციო საჩივრის შეტანის ვადაა 21 (ოცდაერთი) დღე. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია. იგი იწყება მხარისათვის გადაწყვეტილების ასლის გადაცემის მომენტიდან. გადაწყვეტილების გადაცემის მომენტად ითვლება დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარისათვის ჩაბარება უშუალოდ სასამართლოში ან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-78-ე მუხლების შესაბამისად;

თავმჯდომარე:

ნათია ქუთათელაძე