

საქმე № 330310016001451288

საქმე N3ზ/490-18



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

05 ივნისი, 2018 წელი
ქ.თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

მოსამართლე - ილონა თოდუა
სხდომის მდივანი - გიორგი სანიკიძე

აპელანტი - მ---- ჩ-----ე;
წარმომადგენელი - ზ----- ხ-----ი;

მოწინააღმდეგე მხარე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;
წარმომადგენელი - ლ--- ჯ-----ე;

მესამე პირები - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო; ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მთაწმინდის რაიონის გამგეობა;

დავის საგანი – ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალეზა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილება;

აპელანტის მოთხოვნა:

1. აპელანტის სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა - გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელი

დაკმაყოფილდეს.

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

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა (ტ.1.სფ.330-342);

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

3. დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2015 წლის 08 ივნისს გაცემული ინფორმაციით უძრავ ნივთებზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ დგინდება, რომ ტექნიკური აღრიცხვის არქივში მისამართით: ქ. თბილისი, ძ-----ის (ა-----ის) ქ. 3--- ა-----ის ქ.-ში მდებარე უძრავი ნივთი (ს№0-----) აღრიცხულია 1940 წელს და ტექნიკური აღრიცხვის ბარათის შესაბამის მესაკუთრე/მოსარგებლის გრაფაში მითითებულია კ-----ის რაიონის სახელობის საბინაო მეურნეობის სამმართველო, ე.წ. YKX-სახლმმართველობა (d/y) №6- (1-----), კერძო თანამფლობელებთან ერთად (შემდგომში წარმოდგენილი ხელშეკრულებების საფუძველზე). სააღრიცხვო მასალებში დაცული დოკუმენტებით (ნოტარიალური ხელშეკრულებები, საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობები და საინვენტარიზაციო გეგმები), რომლებშიც ხშირ შემთხვევაში მითითებულია მხოლოდ წილობრივი მონაცემები განკარგული საგნისა და მთელი საცხოვრებელი სახლის საცხოვრებელი ფართების მრიცხველის და მნიშვნელის სახით, ვერ ხერხდება ფართების იდენტიფიკაცია და სართულებრივ გეგმაზე არსებული ამა თუ იმ ფართის მფლობელის დადგენა, ვინაიდან სააღრიცხვო ბარათში წარდგენილ უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებში მითითებული ფართების კონკრეტული ადგილმდებარეობა (რომელ ლიტერში, რომელ სართულზე და შენობის რომელ მხარეს მდებარეობს) მითითებული არ არის.

სასამართლოს მიერ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან გამოთხოვილი ინფორმაციის საფუძველზე (საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საინფორმაციო სამსახურის 2017 წლის 12 ივნისის №2----- წერილი) დგინდება, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის არქივში წარდგენილი უძრავი ნივთის სააღრიცხვო მასალაში (მისამართი - „ძ-----ის (ა-----ის) ქ. 3--- ა-----ის ქ.“) ტექნიკური აღრიცხვის ბარათის (№0-----, 2----- წლის სააღრიცხვო ბარათი ნომერი) შესაბამის გრაფაში (მოსარგებლეთა/მესაკუთრეთა სია) მითითებულია: შპს „ს-----“ არასაცხოვრებელი ფართით - 64 კვ.მ. (საფუძველი: №4-----,

15/10/1995, საქართველოს სახელმწიფო მეთაურის ბრძანებულება; №0-----, 26/10/2000 კრწანისი-მთაწმინდის რაიონული სასამართლოს დადგენილება, №1-----1996, მიღება- ჩაბარების აქტი).

3.1.2. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მთაწმინდის რაიონის გამგეობის 2016 წლის 25 აპრილის №4----- წერილით დგინდება, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთაწმინდის რაიონის გამგეობის ბალანსზე არ ირიცხება უძრავი ქონება მდებარე - ქ. თბილისში, ა-----ის ქუჩა №8- ძ-----ის ქ. №3----- პირველ სართულზე არსებული არასაცხოვრებელი ფართი (51.07 კვ.მ).

3.1.3. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „გ-----ას“ 2016 წლის 27 აპრილის №2- კრების ოქმით დგინდება, რომ ამხანაგობამ განიხილა საკითხი მ--- ჩ-----ისათვის (პ/ნ - 0-----) ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებული, არასაცხოვრებელი (სათავსი) ფართის მდებარე - ქ. თბილისი, ა-----ის ქ. №8- ძ-----ის ქ. №3----- პირველ სართულზე, საერთო ფართით 51.07 კვ.მ. (სართულებრივ გეგმაზე მონიშნული ფართი - ოთახი №60 და ოთახი №59) ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემის შესახებ. ამხანაგობის კრებამ დაადგინა, რომ ი/მ კ--- კ-----ის (აზომვის თარიღი 12.12.2014წ.) მიერ შესრულებულ ნახაზზე ასახული 51.07 კვ.მ. ფართობის მქონე არასაცხოვრებელი ფართი (სათავსი) მდებარე - ქ. თბილისი, ა-----ის ქ. №8- ძ-----ის ქ. №3----- პირველ სართულზე გადაეცეს მ--- ჩ-----ეს (პ/ნ - 0-----) ინდივიდუალურ საკუთრებაში და მან დაირეგისტრიროს საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში, თანდართული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად. აღნიშნულის შესახებ ამხანაგობის კრების მიერ გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა ამხანაგობის წევრების მიერ ერთხმად.

3.1.4. 2016 წლის 28 აპრილს მ--- ჩ-----ემ განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ბინაზე, მდებარე - ქ. თბილისი, ძ-----ის ქუჩა №3-- ქ. თბილისი, ა-----ის ქუჩა №8- პირველი სართული, არასაცხოვრებელი ფართი (51.07 კვ.მ.). განცხადებაზე დართული იქნა: 1. დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; 2. ბმა ნოტარიულად დამოწმებული 100%-იანი კრების ოქმი; 3. აზომვითი ნახაზი; 4. ქალაქ თბილისის მთაწმინდის რაიონის გამგეობის წერილი №4-----; 5. სართულის გეგმა ფართის მონიშვნით; 6. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 0- მაისის №8----- გადაწყვეტილებით განცხადებაზე შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება. გადაწყვეტილებაში აღინიშნა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ აზომვით ნახაზზე დატანილი

ფართი წარმოადგენდა არასაცხოვრებელ ფართს და შესაბამისად, მისი ინდივიდუალურ საკუთრებაში რეგისტრაციისთვის წარსადგენი იყო სახელმწიფოს მიერ გაცემული საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი. აღნიშნული გადაწყვეტილებით, შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარსადგენად მხარეს განესაზღვრა ვადა - 30 კალენდარული დღე. ამავე გადაწყვეტილებით მხარეს განემარტა, რომ აღნიშნულ ვადაში დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარუდგენლობის შემთხვევაში, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდებოდა.

3.1.5. 2016 წლის 01 ივნისს მ---- ჩ-----ემ ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 0- მაისის №8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელების დავალება უძრავ ქონებაზე, მდებარე - ქ. თბილისი, ა-----ის 8-ძ-----ის 33, საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე მდებარე 51.07 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 07 ივნისის №8----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის/ინფორმაციის წარუდგენლობის გამო „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

2016 წლის 01 ივნისის ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით მიმდინარე ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ადმინისტრაციული წარმოების სამსახურის უფროსმა, საკითხის განხილვის მიზნით, 2016 წლის 2- ივნისს №1----- განცხადებით მიმართა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს და ითხოვა ინფორმაცია უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით, მდებარე - ქ. თბილისი, ძ-----ის (ა-----ის) ქ. 3--- ა-----ის ქ. 51.07 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი.

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 1 ივლისის №7----- წერილით მარეგისტრირებელ ორგანოს პასუხად ეცნობა, რომ „უძრავი ქონება, რომელზეც არ არის გაცემული ან არ არსებობს საკუთრების

დამადასტურებელი დოკუმენტი და არ წარმოადგენს ფიზიკური ან იურიდიული პირების საკუთრებას, ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირებას და განკარგვას მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად“.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 12 ივლისის №1----- გადაწყვეტილებით მ---- ჩ-----ეს უარი ეთქვა 2016 წლის 1 ივნისის №1----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

3.1.6. №6- საბინაო-საექსპლუატაციო უბნის უფროსის წერილით დგინდება, რომ ა-----ის ქ. №8----ში საცხოვრებელი სახლის I სართულზე განთავსებულია შპს „ი-----“ და „ს-----ის“ სამეცნიერო კვლევითი ცენტრი. შპს „ი-----ს“ მიერ დაკავებული საიჯარო ფართობიდან 3 ოთახი დამხმარე სათავსოთი 68 კვ.მ. თბილისის მერიის მიერ დროებით ახალი ბინების მიღებამდე გადაცემულია 1991-1992 წლების დეკემბერ-იანვრის მოვლენების შედეგად დამწვარი სახლების მცხოვრებთა განსათავსებლად, დანარჩენი 60 კვ.მ. კვლავ შპს „ი-----ს“ უკავია. 4 ოთახი 65 კვ.მ. ბალანსიდან ბალანსზე გადაცემული აქვს ტრესტ „ს-----ის“ სამეცნიერო კვლევით ცენტრს. შპს „ი-----ს“ საიჯარო ფართობი პრივატიზებული არ აქვს.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 11 თებერვლის №1---- წერილით დგინდება, რომ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით, ძ-----ის ქ. №3----ში „ს-----ის“ ს-----ა და მ-----ის სამეცნიერო კვლევითი ინსტიტუტის საკუთრების უფლება აღრიცხული არ არის. ამასთან, საქართველოს სახელმწიფო მეთაურის 1995 წლის 15 ოქტომბრის №4--- ბრძანებულებისა და 1996 წლის 18 სექტემბრის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე „ს-----ის“ დეპარტამენტს ქ. თბილისის მერიამ ბალანსიდან ბალანსზე გადასცა „ს-----ის“ დეპარტამენტის ს-----ისა და მ-----ის სამეცნიერო-კვლევითი ცენტრის მიერ იჯარით დაკავებული 64 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი. კრწანისი-მთაწმინდის რაიონ-ული სასამართლოს 2000 წლის 26 ოქტომბრის დადგენილების საფუძველზე სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 100%-იანი წილით შეიქმნა შპს „ს-----“, რომელიც წარმოადგენდა „ს-----ა და მ-----ის ს-----ა“ და „ს----- მ-----ში უ-----ს-----“ სამართალმემკვიდრეს. საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 24.07.2002 წლის №5----- მომართვიდან და სამეცნიერო-კვლევითი ცენტრის შპს „ს-----“-ის 2002 წლის 25 ივნისის №1--- წერილით ირკვევა, რომ ზემოაღნიშნული 64 კვ.მ. (თბილისი, ძ-----ის ქუჩა 33) არასაცხოვრებელი ფართი შეტანილ იქნა საპრივატიზებო ობიექტთა ნუსხაში.

3.2. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

სასამართლომ განმარტა შემდეგი:

3.2.1. სასამართლომ განმარტა, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრების წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივი საფუძვლები და რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს უფლება-მოვალეობები განისაზღვრება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით. მითითებული საკანონმდებლო აქტის (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია) მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ხოლო ამავე მუხლის „კ“ ქვეპუნქტით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

ამავე კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტით, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ხოლო 27-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით კი, მარეგისტრირებული ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას.

3.2.2. სასამართლომ აღნიშნა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15

იანვრის №4 ბრძანების (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია) მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

ამასთან, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში (21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლები) კონკრეტულად არის გაწერილი ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც სარეგისტრაციო ორგანო უფლებამოსილია უარი უთხრას პირს რეგისტრაციაზე, შეაჩეროს და/ან შეწყვიტოს სარეგისტრაციო წარმოება. ამავე კანონის მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოს ენიჭება უფლება დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტი ან ინფორმაცია (მაგ: დაკითხოს მოწმეები, მოაწყოს ადგილზე დათვალიერა და სხვა), თუმცა დასახელებული ნორმის დანაწესი უპირობოდ არ ავალდებულებს მარეგისტრირებელ ორგანოს ყველა შემთხვევაში მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტი ან ინფორმაცია, არამედ ყოველი კონკრეტული შემთხვევიდან გამომდინარე და ამასთან იმის გათვალისწინებით, დამატებით მოთხოვნილი ნებისმიერი დოკუმენტი და/ან ინფორმაცია რამდენად არის აუცილებელი და ხელს შეუწყობს განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მიღებას.

3.2.3. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2016 წლის 28 აპრილს მ---- ჩ---- --ემ განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ბინაზე, მდებარე - ქ. თბილისი, ქუჩა ძ-----ბი №3-- ქ. თბილისი, ქუჩა ა-----ის №8- პირველი სართული, არასაცხოვრებელი ფართი (51.07 კვ.მ.). განცხადებაზე დართული იქნა: 1. დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; 2. ბმა ნოტარიულად დამოწმებული 100%-იანი კრების ოქმი; 3. აზომვითი ნახაზი; 4. ქალაქ თბილისის მთაწმინდის რაიონის გამგეობის წერილი №4-----; 5. სართულის გეგმა ფართის მონიშვნით; 6. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის

2016 წლის 0- მაისის №8----- გადაწყვეტილებით განცხადებაზე შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება. გადაწყვეტილებაში აღინიშნა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ აზომვით ნახაზზე დატანილი ფართი წარმოადგენდა არასაცხოვრებელ ფართს, რომლის ინდივიდუალურ საკუთრებაში რეგისტრაცია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმის საფუძველზე ვერ განხორციელდებოდა. შესაბამისად, ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებაში რეგისტრაციისთვის წარსადგენი იყო სახელმწიფოს მიერ გაცემული საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი.

ამდენად, იმ პირობებში, როდესაც სადავო არ არის ის გარემოება, რომ მოსარჩელე მხარის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ აზომვით ნახაზზე დატანილი ფართი

წარმოადგენს არასაცხოვრებელ ფართს, სასამართლოს მიერ უნდა შეფასდეს - ჰქონდა თუ არა მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს კანონის საფუძველზე მინიჭებული უფლებამოსილება, მხარის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე, მოეხდინა სადავო ფართზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

აღნიშნულთან დაკავშირებით, სასამართლომ მიუთითა, რომ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომელიც 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-18 მუხლის „გ.ბ“ პუნქტის შესაბამისად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ერთ-ერთ უფლებას წარმოადგენს იჯარით გასცეს, გააქირაოს ან გაასხვისოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო უძრავი ქონება (საკუთრება). ხოლო აღნიშნული კანონის მე-5 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას წარმოადგენს: ა) მიწის ნაკვეთი; ბ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მომსახურებისათვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობები და საინჟინრო-კომუნიკაციური მოწყობილობა და გაყვანილობა; გ) მრავალბინიანი სახლის მზიდი და შემომზღუდავი არამზიდი (ფასადის) კონსტრუქციები (საძირკვლები, კარკასი, კედლები, საერთო სარგებლობის აივნები, სართულშუა გადახურვები, პარაპეტები (მოაჯირები), ლავგარდანები (კარნიზები), საწვიმარი მილები და ა. შ.); დ) მრავალბინიანი სახლის ვესტიბიულები, სადარბაზოები, დერეფნები, კიბის უჯრედები, სარდაფები, სხვენები, საქვაბეები, ტექნიკური სართულები, სახურავები, ლიფტები, სხვადასხვა დანიშნულების შახტები, არხები,

ნაგავგამტარები, ბუნკერები და ა. შ., რომლებიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში; ე) სატრანზიტო გაყვანილობა.

„საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანების მე-15 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთის ან/და სხვა უძრავი ნივთის, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა და მესამე პირთა სასარგებლოდ სარგებლობის უფლებით დატვირთვა ან გასხვისება შესაძლებელია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე. ამდენად, ზემოაღნიშნულ ნორმათა სამართლებრივი ანალიზისა და დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ თბილისი, ა-----ის ქუჩა 8-ბ-----ის ქუჩა 3-პირველ სართულზე არსებული 51.07 კვ.მ ფართობის არასაცხოვრებელი ფართი (სათავსი) ვერ იქნება მიჩნეული ამხანაგობა „გ-----ას“ საერთო საკუთრებად და შესაბამისად, 2016 წლის 27 აპრილის №2- კრების ოქმი, რომლითაც მ---- ჩ-----ეს (პ/60-----) მიეცა უფლება ქ. თბილისში, ა-----ის ქ. №8-ბმებიზუბალაშვილების ქ. №3-პირველ სართულზე მდებარე 51.07 კვ.მ. ფართობის მქონე არასაცხოვრებელი ფართი (სათავსი) გადაცემოდა ინდივიდუალურ საკუთრებაში და დაერეგისტრირებინა საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში, ვერ ჩაითვლება მოსარჩელის მიმართ საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტად.

სასამართლომ მიუთითა ასევე საქმეში წარმოდგენილ №6- საბინაო-საექსპლუატაციო უბნის უფროსის წერილზე, რომლის თანახმად ა-----ის ქ. №8-ში საცხოვრებელი სახლის I სართულზე შპს „ი-----ს“ მიერ დაკავებული საიჯარო ფართობიდან 3 ოთახი დამხმარე სათავსოთი 68 კვ.მ. თბილისის მერიის მიერ დროებით ახალი ბინების მიღებამდე გადაცემულია 1991-1992 წლების დეკემბერ-იანვრის მოვლენების შედეგად დამწვარი სახლების მაცხოვრებელთა განსათავსებლად. შესაბამისად, მოცემული დოკუმენტით დგინდება აღნიშნული პირებისათვის (მოსარჩელე - მ---- ჩ-----ე) სადავო ქონებით დროებით (ახალი ბინების მიღებამდე) სარგებლობის უფლების მინიჭება.

ყოველივე ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ სადავო ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი იყო უფლებადამდგენი დოკუმენტი, რომელიც დაადასტურებდა მ---- ჩ-----ისათვის აღნიშნული ქონების საკუთრების უფლებით და არა სარგებლობის უფლებით გადაცემის ფაქტს, რაც განსაზღვრულ შემთხვევაში, მხარის მიერ არ ყოფილა წარდგენილი. ამდენად, სასამართლოს განმარტებით მაშინ როდესაც,

მარეგისტრირებელ ორგანოში მხარის მიერ წარდგენილი არ იქნა კანონმდებლობით განსაზღვრული ის დოკუმენტი, რომელიც აუცილებელი იყო მის მიერ წარდგენილი განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე დადებითი გადაწყვეტილების მისაღებად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს სრული უფლება ჰქონდა მიეღო გასაჩივრებული 2016 წლის 0- მაისის №8----- გადაწყვეტილება.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლომ აღნიშნა, რომ გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან. სადავო გადაწყვეტილებები მიღებულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე. შესაბამისად, არ არსებობს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 0- მაისის №8----- გადაწყვეტილებისა და მის საფუძველზე გამოცემული ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 12 ივლისის №1----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები. იმის გათვალისწინებით, რომ გასაჩივრებული აქტები კანონიერია, არ არსებობს მოპასუხე მხარისათვის ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველიც.

4. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

4.1. აპელანტის განმარტებით სასამართლოს გადაწყვეტილება უკანონოა და იურიდიულად დაუსაბუთებელი. სასამართლომ არასწორად შეაფასა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები და შესაბამისად არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა განსახილველ საკითხს.

5. 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 პალატას მიაჩნია, 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. იმავე 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.

5.1. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

5.1.1. სააპელაციო სასამართლო სრულად ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, თბილისის საქალაქო სასამართლომ სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, რასაც იზიარებს სააპელაციო პალატაც. სააპელაციო სასამართლო ასევე სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, საქალაქო სასამართლომ სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს.

5.1.2. სააპელაციო პალატა პირველ რიგში აღნიშნავს, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. ჯღარკავა საქართველოს წინააღმდეგ , №7932/03; *Van de Hurk v. Netherlands*, par.61, *Garcia Ruiz v. Spain [GC]* par.26; *Jahnke and Lenoble v France (dec.)*; *Perez v France [GC]*, par. 81). გარდა ამისა, დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლება ზედა ინსტანციის სასამართლოებს საშუალებას

აძლევს დაეთანხმონ ქვედა ინსტანციის სასამართლოს დასაბუთებას, საფუძვლების განმეორების გარეშე (Hirvisaari v. Finland).

5.1.3. პალატა მიუთითებს, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრების წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივი საფუძვლები და რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს უფლება-მოვალეობები განისაზღვრება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით. მითითებული საკანონმდებლო აქტის (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია) მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ხოლო ამავე მუხლის „კ“ ქვეპუნქტით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

ამავე კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტით, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ხოლო 27-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით კი, მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას.

5.1.4. სააპელაციო პალატა სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტებას, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის

დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანების (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია) მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები. სასამართლო აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში (21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლები) კონკრეტულად არის გაწერილი ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც სარეგისტრაციო ორგანო უფლებამოსილია უარი უთხრას პირს რეგისტრაციაზე, შეაჩეროს და/ან შეწყვიტოს სარეგისტრაციო წარმოება. ამავე კანონის მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

პალატა აღნიშნავს, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოს ენიჭება უფლება დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტი ან ინფორმაცია (მაგ: დაკითხოს მოწმეები, მოაწყოს ადგილზე დათვალიერა და სხვა), თუმცა დასახელებული ნორმის დანაწესი უპირობოდ არ ავალდებულებს მარეგისტრირებელ ორგანოს ყველა შემთხვევაში მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტი ან ინფორმაცია, არამედ ყოველი კონკრეტული შემთხვევიდან გამომდინარე და ამასთან იმის გათვალისწინებით, დამატებით მოთხოვნილი ნებისმიერი დოკუმენტი და/ან ინფორმაცია რამდენად არის აუცილებელი და ხელს შეუწყობს განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მიღებას.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2016 წლის 28 აპრილს მ---- ჩ----- ემ განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ბინაზე, მდებარე - ქ. თბილისი, ქუჩა ძ-----ბი №3-- ქ. თბილისი, ქუჩა ა-----ის №8- პირველი სართული, არასაცხოვრებელი ფართი (51.07 კვ.მ.). განცხადებაზე დართული იქნა: 1. დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; 2. ბმა ნოტარიულად დამოწმებული 100%-იანი კრების ოქმი; 3. აზომვითი ნახაზი; 4. ქალაქ თბილისის მთაწმინდის რაიონის გამგეობის წერილი №4-----; 5. სართულის გეგმა ფართის მონიშვნით; 6. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 0- მაისის №8----- გადაწყვეტილებით განცხადებაზე შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება. გადაწყვეტილებაში

აღინიშნა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ აზომვით ნახაზზე დატანილი ფართი წარმოადგენდა არასაცხოვრებელ ფართს, რომლის ინდივიდუალურ საკუთრებაში რეგისტრაცია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმის საფუძველზე ვერ განხორციელდებოდა. შესაბამისად, ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებაში რეგისტრაციისთვის წარსადგენი იყო სახელმწიფოს მიერ გაცემული საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი.

ამდენად, იმ პირობებში, როდესაც სადავო არ არის ის გარემოება, რომ მოსარჩელე მხარის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ აზომვით ნახაზზე დატანილი ფართი წარმოადგენს არასაცხოვრებელ ფართს, სასამართლოს მიერ უნდა შეფასდეს - ჰქონდა თუ არა მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს კანონის საფუძველზე მინიჭებული უფლებამოსილება, მხარის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე, მოეხდინა სადავო ფართზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

5.1.5. საქალაქო სასამართლომ სწორად მიუთითა, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომელიც 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-18 მუხლის „გ.ბ“ პუნქტის შესაბამისად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ერთ-ერთ უფლებას წარმოადგენს იჯარით გასცეს, გააქიროს ან გაასხვისოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო უძრავი ქონება (საკუთრება). ხოლო აღნიშნული კანონის მე-5 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას წარმოადგენს: ა) მიწის ნაკვეთი; ბ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მომსახურებისათვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობები და საინჟინრო-კომუნიკაციური მოწყობილობა და გაყვანილობა; გ) მრავალბინიანი სახლის მზიდი და შემომზღუდავი არამზიდი (ფასადის) კონსტრუქციები (საძირკვლები, კარკასი, კედლები, საერთო სარგებლობის აივნები, სართულშუა გადახურვები, პარაპეტები (მოაჯირები), ლავგარდანები (კარნიზები), საწვიმარი მილები და ა. შ.); დ) მრავალბინიანი სახლის ვესტიბიულები, სადარბაზოები, დერეფნები, კიბის უჯრედები, სარდაფები, სხვენები, საქვაბეები, ტექნიკური სართულები, სახურავები, ლიფტები, სხვადასხვა დანიშნულების შენობები, არხები, ნაგავგამტარები, ბუნკერები და ა. შ., რომლებიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში; ე) სატრანზიტო გაყვანილობა.

„საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანების მე-15 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთის ან/და სხვა უძრავი ნივთის, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა და მესამე პირთა სასარგებლოდ სარგებლობის უფლებით დატვირთვა ან გასხვისება შესაძლებელია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე.

ამდენად, ზემოაღნიშნულ ნორმათა სამართლებრივი ანალიზისა და დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ თბილისი, ა-----ის ქუჩა 8-ბ-----ის ქუჩა 3---- პირველ სართულზე არსებული 51.07 კვ.მ ფართობის არასაცხოვრებელი ფართი (სათავსი) ვერ იქნება მიჩნეული ამხანაგობა „გ-----ას“ საერთო საკუთრებად და შესაბამისად, 2016 წლის 27 აპრილის №2- კრების ოქმი, რომლითაც მ---- ჩ-----ეს (პ/ნ 0-----) მიეცა უფლება ქ. თბილისში, ა-----ის ქ. №8- ბ-----ის ქ. №3---- პირველ სართულზე მდებარე 51.07 კვ.მ. ფართობის მქონე არასაცხოვრებელი ფართი (სათავსი) გადაცემოდა ინდივიდუალურ საკუთრებაში და დაერეგისტრირებინა საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში, ვერ ჩაითვლება მოსარჩელის მიმართ საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტად.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ ასევე მართებულად მიუთითა საქმეში წარმოდგენილ №6- საბინაო-საექსპლუატაციო უბნის უფროსის წერილზე, რომლის თანახმად ა-----ის ქ. №8----ში საცხოვრებელი სახლის I სართულზე შპს „ი----ს“ მიერ დაკავებული საიჯარო ფართობიდან 3 ოთახი დამხმარე სათავსოთი 68 კვ.მ. თბილისის მერიის მიერ დროებით ახალი ბინების მიღებამდე გადაცემულია 1991-1992 წლების დეკემბერ-იანვრის მოვლენების შედეგად დამწვარი სახლების მაცხოვრებელთა განსათავსებლად. შესაბამისად, მოცემული დოკუმენტით დგინდება აღნიშნული პირებისათვის (მოსარჩელე - მ---- ჩ-----ე) სადავო ქონებით დროებით (ახალი ბინების მიღებამდე) სარგებლობის უფლების მინიჭება.

ყოველივე ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ სადავო ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი იყო უფლებადამდგენი დოკუმენტი, რომელიც დაადასტურებდა მ---- ჩ-----ისათვის აღნიშნული ქონების საკუთრების უფლებით და არა სარგებლობის უფლებით გადაცემის ფაქტს, რაც განსახილველ შემთხვევაში, მხარის მიერ არ ყოფილა წარდგენილი.

ამდენად, მაშინ როდესაც, მარეგისტრირებელ ორგანოში მხარის მიერ

წარდგენილი არ იქნა კანონმდებლობით განსაზღვრული ის დოკუმენტი, რომელიც აუცილებელი იყო მის მიერ წარდგენილი განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე დადებითი გადაწყვეტილების მისაღებად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს სრული უფლება ჰქონდა მიეღო გასაჩივრებული 2016 წლის 0- მაისის №8----- გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის მითითებას იმ გარემოებაზე, რომ სასამართლოს მიერ არ იქნა სწორად შეფასებული საქმეში არსებული ფაქტობრივი გარემოებები. პალატა სრულად ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნას რომ გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან. სადავო გადაწყვეტილებები მიღებულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე. შესაბამისად, არ არსებობს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 0- მაისის №8----- გადაწყვეტილებისა და მის საფუძველზე გამოცემული ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 12 ივლისის №1----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

მოცემულ შემთხვევაში, პალატას მიაჩნია, რომ აპელანტმა ვერ შეძლო იმ მტკიცებულებების წარმოდგენა და ვერ მიუთითა იმ გარემოებებზე, რომლებიც დაადასტურებდნენ მისი სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო სააპელაციო საჩივარს მიიჩნევს დაუსაბუთებლად და თვლის, რომ სახეზე არ არის მისი დაკმაყოფილების და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი.

6. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

6.1. ზემოაღნიშნული გარემოებების ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას. პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა სადავო საკითხი, რის გამოც არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძვლები.

7. საპროცესო ხარჯები:

7.1. აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 (ასორმოცდაათი) ლარის ოდენობით ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 390-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. მ---- ჩ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 (ასორმოცდაათი) ლარის ოდენობით ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

მოსამართლე

ილონა თოდუა

