

საქმე № 010310014473695
საქმე N3/ბ-482-16წ.



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

18 ივლისი, 2018 წელი

ქ.ქუთაისი

**ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
მოსამართლე მურთაზ მეშველიანი**

სხდომის მდივანი: **ონისე გურეშიძე**

აპელანტი _ სს "ს-----"

მოწინააღმდეგე მხარე _ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახური

მესამე პირები _ 1.ბ----- ბ-----; 2.ამხანაგობა "თ-----"

დავის საგანი _ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება _ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილება

2.გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2014 წლის 07 აპრილს სს „ს-----“ სარჩელი აღძრა ბათუმის საქალაქო სასამართლოში მოპასუხეების: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ, რომლითაც მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 22 იანვრის №8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა; საჯარო

რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ქ.ბ----- ქ.№78/88-ში (საკადასტრო კოდი: 0-----) მდებარე უძრავ ნივთზე მ----- ბ-----ს სახელზე განხორციელებული სარეგისტრაციო ჩანაწერის გაუქმება და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 07 მარტის №4---- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

მოსარჩელე მხარე თავის მოთხოვნას შემდეგ გარემოებებზე ამყარებდა:

სს „ს-----ს“ საკუთრებაში ირიცხება უძრავი ქონება, კერძოდ, 17533.62 კვ.მ.-ის 2/37 ნაწილი, რაც შეადგენს 947.67 კვ.მ შენობა-ნაგებობის ფართს, რომელიც მდებარეობს ქ.ბ----- №78/88-ში, 6762 კვ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე განლაგებული მრავალბინიანი კორპუსის პირველ სართულზე. მოსარჩელის კუთვნილი აღნიშნული ფართი იზოლირებულად არის გამოყოფილი მთლიანი საერთო ფართიდან. დანარჩენი ნაწილი კი წარმოადგენს ჩვეულებრივ საცხოვრებელ ფართებს, სადაც ცხოვრობენ ფიზიკური პირები.

მოსარჩელის მითითებით, სს „ს-----ს“ მის კუთვნილ ფართს რამდენიმე ათეული წელია სარგებლობს კომერციული დანიშნულებით, როგორც საკუთრებას, რომელზეც ყოფილი ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურში არსებობდა შესაბამისი ნახაზი, რითაც ის გამიჯნული იყო სხვა საერთო ფართებისაგან. მ----- ბ-----ს საკუთრებად რეგისტრირებული, ქ.ბ----- ქ.№78/88-ში მდებარე 6 კვ.მ. დამხმარე სათავსო შესაბამისი დოკუმენტაციის საფუძველზე, 1992 წლიდან წარმოადგენს სს „ს-----ს“ საკუთრების უფლების ობიექტს. სს „ს-----ს“ არის ამხანაგობის წევრი, რომელიც სადავო 6 კვ.მ. ფართობის მ----- ბ-----სათვის გადაცემისას ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „თ-----ს“ მიერ ამხანაგობის კრებაზე არ იქნა მიწვეული და გაფრთხილებული.

2014 წლის 13 იანვარს სს „ს-----ს“ წარმომადგენელმა ი-----ემ განცხადებით მიმართა ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ქ.ბ----- ქ.№78/88-ში მდებარე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი: 0-----) მ----- ბ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ 2013 წლის 10 ივნისის №8-----03 გადაწყვეტილების გაუქმება.

2014 წლის 22 იანვარს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №8----- გადაწყვეტილება. მოსარჩელე მხარე მიიჩნევს, რომ აღნიშნული გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება კანონის მოთხოვნებს, რის გამოც იგი გასაჩივრდა ზემდგომ ორგანოში, თუმცა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებით საჩივრის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა.

მოსარჩელე მხარის განმარტებით, დავის არსი უკავშირდება იმ გარემოებას, რომ 6 კვ.მ. დამხმარე ფართი კანონის უხეში დარღვევით მიისაკუთრა მ----- ბ-----
-----მა. 2013 წლის 10 მაისს კანონის უხეში დარღვევით შედგა ამხანაგობის
კრების ოქმი №2, რომლის საფუძველზეც სს „ს-----ს“ კუთვნილი
დამხმარე ფართი საკუთრებაში გადაეცა მ----- ბ-----ს.

მოსარჩელე მხარეს მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრს უნდა გაერკვია, კონკრეტულად ვის საკუთრებას წარმოადგენდა ის ფართი, რომლის რეგისტრაციაც იყო მოთხოვნილი. საჯარო რეესტრი ვალდებული იყო გადაემოწმებინა დაცული უფლებები და მიეღო ობიექტური გადაწყვეტილება. შპს „ტ-----“ მიერ შედგენილი აზომვითი ნახაზის შინაარსი ეწინააღმდეგებოდა საჯარო რეესტრში დაცულ მოსარჩელის უფლებებს. მოპასუხე თავად იყო ვალდებული, საჯარო რეესტრში არსებული ინფორმაციები გამოეთხოვა და მიეღო შესაბამისი გადაწყვეტილება. ნაცვლად ადმინისტრაციული წარმოების შეჩერებისა, მოპასუხეს თავად უნდა შეეგროვებინა მტკიცებულებები, რომლებიც მის ქვემდებარე სამსახურში ინახებოდა. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმეზე საერთოდ არ ჩატარებულა ადმინისტრაციული წარმოება, მოსარჩელეს არ მისცემია საშუალება დაეფიქსირებინა თავისი მოსაზრებები სადავო საკითხებთან დაკავშირებით, მოპასუხემ უგულებელყო კანონის მოთხოვნა, არ მიიწვია და არ დაკითხა მოწმეები ან სპეციალისტები, არ გამოიძახა ექსპერტები და შესაბამისად, მიიღო ფაქტობრივად და სამართლებრივად უკანონო ადმინისტრაციული აქტი. გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე პირდაპირ და უშუალოდ შეიზღუდა მოსარჩელის უფლებები, რადგან ამ აქტის შედეგად მას წაერთვა კუთვნილ ფართზე საკუთრების უფლება, რაც გასაჩივრებული აქტების გაუქმების საფუძველია.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 11 აპრილის განჩინებით, საქმეში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, მესამე პირად ჩაება მ----- ბ-----.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილებით სს „ს-----ს“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

2.1. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ უდავოდ მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოებები:

ქ.ბ----- ქუჩა №78/88-ში შექმნილია ამხანაგობა „თ-----“, რომლის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია 6960.78 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით №0-----.

მოსარჩელის _ სს „ს-----ს“ საკუთრებაში ირიცხება იმავე მისამართზე, ქ.ბ----- №78/88-ში მდებარე უძრავი ქონება, კერძოდ, 6960.78 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე განთავსებული მრავალსართულიანი კორპუსის, 17533.62 კვ.მ.-ის 2/37 ნაწილი, რაც შეადგენს 947.67 კვ.მ. ფართს, საკადასტრო კოდით №0-----.

მესამე პირს, მ----- ბ-----საც, რომელიც არის ამხანაგობა „თ-----ს“ წევრი, ჰ----- №78/88-ში საკუთრებაში გააჩნია უძრავი ქონება _ №84 საცხოვრებელი ბინა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურში 2013 წლის 04 ივნისს მ----- ბ-----ს მიერ წარდგენილი იქნა №8----- სარეგისტრაციო განაცხადი, ამხანაგობის წევრის/წევრების საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით, უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ.ბ----- ქუჩა №78/88-ში. სარეგისტრაციო განაცხადს თან ერთვის მ----- ბ-----ს პირადობის მოწმობის ასლი, გეგმა-ნახაზი, 2013 წლის 10 მაისის ბმა „თ-----ს“ წევრთა საერთო კრების №2 ოქმი, ასევე გადახდილი სარეგისტრაციო მომსახურების საფასურის ქვითარი.

ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2013 წლის 10 ივნისს მიღებული იქნა №8-----03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ და მ----- ბ----- ალირიცხა ქ.ბ----- ქ.№78/88-ში მდებარე 6 კვ.მ. ფართის (დამხმარე სათავასოს) მესაკუთრედ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურში 2014 წლის 13 იანვარს წარდგენილი იქნა სს „ს-----ს“ დირექტორის, მერი ზოიძისა და სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარის, ი-----ის განცხადება, მ----- ბ-----ს სახელზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმების მოთხოვნით, რომელიც საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრით №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-13 მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის შესაბამის პროგრამაში დარეგისტრირებული იქნა პირობითი, №8----- განცხადებით.

ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 22 იანვრის №8----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა და განმცხადებელს განემარტა, რომ აღნიშნული საკითხის გადასაწყვეტად აუცილებელი იყო დამატებითი დოკუმენტის წარდგენა. ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 28 თებერვლის №8-----04 გადაწყვეტილებით კი სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძველის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2014 წლის 06 თებერვალს №2-----

ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა სს „ს-----ს“ სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარემ, ი-----ემ, რომლითაც მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 22 იანვრის №8----- გადაწყვეტილების გაუქმება და ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურისთვის ქ.ბ----- ქ.№78/88-ში (საკადასტრო კოდი: 0-----) მდებარე უძრავ ნივთზე მ----- ბ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმების დავალება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 07 მარტის №4---- გადაწყვეტილებით ი-----ის 2014 წლის 06 თებერვლის №2----- ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელე მხარის მტკიცებას, რომ ქ.ბ----- ქ.№78/88-ში მდებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსის პირველ სართულზე განთავსებული სადავო 6 კვ.მ. ფართით, რომელიც სანაგვე ბუნკერის დამხმარე სათავსოს წარმოადგენს, 1992 წლიდან სარგებლობდა სს „ს-----“.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის შესაბამისად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები და აღნიშნა, რომ მოსარჩელე მხარე თავისი მტკიცების დასადასტურებლად მიუთითებდა ტექ.ბიუროს არქივიდან წარმოდგენილ, ქ.ბ----- ქ.№78/88-ში მდებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსის პირველ სართულზე განთავსებულ, სს „ს-----ს“ კუთვნილი კომერციული ფართის ნახაზზე. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ამ ნახაზზე არ იყო მონიშნული ჭ----- ქ.№78/88-ში მდებარე, სადავო 6 კვ.მ. ფართი, რომელიც წარმოადგენდა სანაგვე ბუნკერის დამხმარე სათავსოს.

სასამართლოს მითითებით, მოსარჩელე მხარეს გარდა აღნიშნული ნახაზისა და თავისი ახსნა-განმარტებისა, რაიმე მტკიცებულება არ წარუდგენია სასამართლოსთვის იმის დამადასტურებლად, რომ სადავო 6 კვ.მ. ფართით სს „ს-----“ სარგებლობდა. მოპასუხე მხარის მიერ წარდგენილი მტკიცებულების, კერძოდ, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „თ-----ს“ წევრთა 2013 წლის 10 მაისის საერთო კრების №2 ოქმის თანახმად, მ----- ბ----- 2007 წლიდან სარგებლობდა ჭ----- ქ.№78/88-ში მდებარე, სადავო 6 კვ.მ. ფართით, რომელიც ამავე კრების გადაწყვეტილებით საკუთრებაში გადაეცა მას. სწორედ ამხანაგობა „თ-----ს“ წევრთა 2013 წლის 10 მაისის საერთო კრების №2 საოქმო გადაწყვეტილების საფუძველზე იქნა მიღებული სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ №8-----03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ და მ-----

----- ბ----- აღირიცხა ქ.ბ----- ქ.№78/88-ში მდებარე 6 კვ.მ. ფართის (დამხმარე სათავასოს) მესაკუთრედ.

2.2.დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასებისას საქალაქო სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის "ი", "თ" და "კ" ქვეპუნქტებზე, მე-8, მე-9, მე-11, 21-ე, 23-ე, 26-ე, 27-ე მუხლებზე, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული "საჯარო რეესტრის შესახებ" ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველ პუნქტზე და დასახელებული ნორმების ანალიზის საფუძველზე განმარტა, რომ მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2014 წლის 22 იანვარს მიღებული №8----- -- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ კანონიერი იყო და არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის ფაქტობრივი გარემოებები და სამართლებრივი საფუძვლები.

ამასთან, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელე მხარეს სასამართლოსთვის არ წარუდგენია რაიმე მტკიცებულება იმის დამადასტურებლად, რომ სადავო 6 კვ.მ. ფართით სარგებლობდა სს „ს-----“ და არა მ----- ბ-----. სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის №8-----03 გადაწყვეტილების საფუძველს წარმოადგენდა ამხანაგობა „თ-----ს“ წევრთა 2013 წლის 10 მაისის საერთო კრების №2 საოქმო გადაწყვეტილება, რომელიც გახდა უფლების დამდგენი სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომლითაც მ----- ბ----- აღირიცხა ქ.ბ----- ქ.№78/88-ში მდებარე 6 კვ.მ. ფართის (დამხმარე სათავასოს) მესაკუთრედ. ამდენად, ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის №8-----03 გადაწყვეტილება წარმოადგენდა ამხანაგობა „თ-----ს“ წევრთა 2013 წლის 10 მაისის საერთო კრების №2 საოქმო გადაწყვეტილების სამართლებრივ შედეგს. სასამართლოს განმარტებით, რომც დადგენილიყო სს „ს-----ს“ მიერ სადავო ფართით სარგებლობის ფაქტი, მასზე სს „ს-----ს“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის ეს არ იქნებოდა საკმარისი, არამედ რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების უშუალოდ წარმომშობ სარეგისტრაციო დოკუმენტს (უფლების დამდგენ დოკუმენტს) „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, წარმოადგენდა ამხანაგობის გადაწყვეტილება, რამდენადაც ზ----- ქ.№78/88-ში მდებარე 6 კვ.მ. ფართი (დამხმარე სათავასო) ამხანაგობის საკუთრებას წარმოადგენდა, სანამ ის მ----- ბ-----ს ინდივიდუალურ საკუთრებაში აღირიცხებოდა.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ ჩათვალა, რომ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს არ გააჩნდა მ----- ბ-----ს განცხადებაზე დაწეხული სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში ქ.ბ----- ქ.№78/88-ში მდებარე 6 კვ.მ. ფართზე მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღების „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლით განსაზღვრული არცერთი საფუძველი. ამასთან, სარეგისტრაციო სამსახურისათვის სს „ს----- ----ს“ მიერ მიმართვის შემდეგ არ არსებობდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლით დადგენილი არცერთი გარემოება, აღნიშნულ ფართზე მ----- ბ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ძალადაკარგულად გამოცხადების, ბათილად ან არარად ცნობისათვის.

სასამართლომ განმარტა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ და „კ“ ქვეპუნქტები, მე-5 მუხლის პირველი პუნქტი, მე-60¹ მუხლის პირველი პუნქტი, 96-ე მუხლის პირველი პუნქტი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველი პუნქტი, 22-ე მუხლი, 32-ე მუხლის პირველი პუნქტი და მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობდა სს „ს-----ს“ მიერ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი, რამდენადაც ეს აქტები სათანადო გამოკვლევის შედეგად იყო მიღებული და არ არსებობდა მოსარჩელის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესებისათვის ზიანის მიყენების საფუძველი, რის გამოც არ დააკმაყოფილა სარჩელი.

3.სააპელაციო საჩივრის საფუძველები:

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა სს „ს-----“. აპელანტმა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილების, ასევე მოსარჩელე მხარის შუამდგომლობების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ ამავე სასამართლოს საოქმო განჩინებების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სს "ს-----ს" სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

აპელანტმა მიუთითა, რომ სს „ს-----“ მის კუთვნილ ფართს სარგებლობს კომერციული დანიშნულებით და იხდის ქონების გადასახადს. ამ ფართს მოსარჩელე ფლობს და სარგებლობს როგორც საკუთრებას უკვე რამდენიმე ათეული წელია. აღნიშნულ ფართზე თავდაპირველად ყოფილი ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურში არსებობდა შესაბამისი ნახაზი, სადაც იგი გამიჯნული იყო სხვა საერთო ფართებისაგან. შესაფასებელია ის გარემოებაც, რომ იგივე კონტურებისა და კორდინატთა სისტემით ეს ფართი, 17533.62 კვ.-ის 2/37 ნაწილი, რაც შეადგენს 947.67 კვ.მ. ფართს დარეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, რაც სადავო არ არის. როგორც მოსარჩელისთვის მიმდინარე წლის 15

მარტს გახდა ცნობილი, მისი კუთვნილი დამხმარე ფართი 6 კვ.მ.-ის ოდენობით კანონის უხეში დარღვევით მიუსაკუთრებია მ-----ი ბ-----ს, 2013 წლის 10 მაისს კანონის უხეში დარღვევით შედგენილა ამხანაგობის კრების ოქმი #2, რომლის საფუძველზეც მოსარჩელის კუთვნილი დამხმარე ფართი საკუთრებაში გადასცემია მ-----ი ბ-----ს.

აპელანტმა აღნიშნა, რომ 2013 წლის 10 მაისს ამხანაგობა „თ-----ს“ კრება საერთოდ არ ჩატარებულა, შესაბამისად, ამხანაგობის არცერთი წევრი არ ყოფილა ინფორმირებული კრების თაობაზე; ამხანაგობის წევრებს არ გამოუხატავთ თანხმობა ფართის გადაცემის თაობაზე; სადაო 6 კვ.მ. ფართი წარმოადგენს მოსარჩელის კუთვნილ ფართს, რომელიც შედის საჯარო რეესტრში მის სახელზე რეგისტრირებულ ფართში, რომელსაც ფლობს და სარგებლობს მოსარჩელე. ამხანაგობის კრების ოქმის საფუძველზე კი სადავო ფართი მოტყუებით გაიფორმა მოპასუხემ.

აპელანტის მითითებით, საჯარო რეესტრი ვალდებული იყო გადაემოწმებინა დაცული უფლებები, საქმის სპეციფიკიდან გამომდინარე, დაენიშნა კომპლექსური ექსპერტიზა, მოეწვია სპეციალისტები, მოეხდინა ადგილის დათვალიერება და მხოლოდ ამის შემდგომ მიეღო გადაწყვეტილება, მაგრამ მოცემულ საქმეზე საერთოდ არ ჩატარებულა ადმინისტრაციული წარმოება, მოსარჩელეს არ მიეცა საშუალება დაეფიქსირებინა თავისი მოსაზრებები სადავო საკითხებთან დაკავშირებით, რაც გასაჩივრებული აქტების გაუქმების აბსოლუტურ საფუძველს იძლევა. გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე მოსარჩელის უფლებები პირდაპირ და უშუალოდ შეიზღუდა, რადგანაც ამ აქტის საფუძველზე მას დე-ფაქტოდ წაერთვა საკუთრების უფლება თავის კუთვნილ ფართზე.

აპელანტის განმარტებით, მხედველობაში არ იქნა მიღებული ის გარემოება, რომ ქ.ბ----- ქ. №78/88-ში მდებარე, მ----- ბ-----ს საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული 6.00 კვ.მ. დამხმარე სათავსო, შესაბამისი დოკუმენტაციის საფუძველზე, 1992 წლიდან წარმოადგენს სს „ს-----ს“ საკუთრების უფლების ობიექტს. სს „ს-----ს“ არის ამხანაგობის წევრი, რომელიც სადავო ფართობის გადაცემისას ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „თეჭალეს“ მიერ ამხანაგობის კრებაზე არ იქნა მოწვეული და გაფრთხილებული.

აპელანტი მიიჩნევს, რომ სასამართლომ საქმეში არსებული მტკიცებულებები შეაფასა ცალმხრივად და არაობიექტურად და სრულიად უსაფუძვლოდ არ გაიზიარა მოსარჩელე მხარის მტკიცება იმის თაობაზე, რომ სადავო 6 კვ.მ. ფართით 1992 წლიდან სარგებლობდა სს „ს-----ს“. სასამართლომ ასევე არასწორად მიიჩნია დადასტურებულად მოპასუხის მოსაზრება იმის შესახებ, რომ აღნიშნული სადავო ფართი, თითქოსდა, წარმოადგენს სანაგვე ბუნკერის

დამხმარე სათავსოს, რის დამადასტურებელ მტკიცებულებად გამოიყენა მხოლოდ ამხანაგობის კრების ოქმი. სასამართლო თავად იყო ვალდებული მოეხდინა ადგილის დათვალიერება, დაეკითხა მოწმეები და გამოეთხოვა სხვა შესაბამისი მტკიცებულებები, რაც არ განუხორციელებია. სასამართლომ უსაფუძვლოდ არ დააკმაყოფილა მოსარჩელე მხარის შუამდგომლობა ექსპერტიზის დანიშვნის შესახებ, რომელსაც უნდა დაედგინა 6 კვ.მ. ფართი შედიოდა თუ არა მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებულ ფართში.

აპელანტის მითითებით, სასამართლოსთვის ცნობილი იყო იმის შესახებ, რომ სს "სტომატოლოგს" სამოქალაქო წესით ჰქონდა სარჩელი აღძრული ბათუმის საქალაქო სასამართლოში, ამხანაგობის კრების ოქმის ბათილად ცნობის მოთხოვნით, რომელიც დაკმაყოფილდა და ბათილად იქნა ცნობილი აღნიშნული კრების ოქმი. ამდენად, აპელანტი თვლის, რომ მისი საჩივარი ექვემდებარება დაკმაყოფილებას.

სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე აპელანტის წარმომადგენელმა დააზუსტა ერთ-ერთი მოთხოვნა და მიუთითა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 10 ივნისის N8-----03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას ითხოვს ქ.ბ----- ქ.№78/88-ში მდებარე უძრავი ნივთის (საკადასტრო კოდით №0-----) მ----- ბ----- ს საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ 5,30 კვ.მ.-ის ნაწილში.

4.გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების დასაბუთება:

სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა სააპელაციო საჩივრებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობა და მიიჩნევს, რომ სს "ს-----ს" სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილით, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად თუ იგი იურიდიულად საკმარისად არ არის დასაბუთებული.

მიითითებული კოდექსის 285-ე მუხლის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს, იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით კი, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

ფაქტობრივი დასაბუთება:

ქ.ბ----- ქუჩა №78/88-ში შექმნილია ამხანაგობა „თ-----“, რომლის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია 6960.78 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით №0-----.

მოსარჩელის _ სს „ს-----ს“ საკუთრებაში ირიცხება იმავე მისამართზე, ქ.ბ----- №78/88-ში მდებარე უძრავი ქონება, კერძოდ, 6960.78 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე განთავსებული მრავალსართულიანი კორპუსის, 17533.62 კვ.მ.-ის 2/37 ნაწილი, რაც შეადგენს 947.67 კვ.მ. ფართს, საკადასტრო კოდით №0-----.

მესამე პირს, მ----- ბ-----საც, რომელიც არის ამხანაგობა „თ-----ს“ წევრი, ჭ----- №78/88-ში საკუთრებაში გააჩნია უძრავი ქონება _ №84 საცხოვრებელი ბინა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურში 2013 წლის 04 ივნისს მ----- ბ-----ს მიერ წარდგენილი იქნა №8----- სარეგისტრაციო განაცხადი, ამხანაგობის წევრის/წევრების საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით, უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ.ბ----- ქუჩა №78/88-ში. სარეგისტრაციო განაცხადს თან ერთვის მ----- ბ-----ს პირადობის მოწმობის ასლი, გეგმა-ნახაზი, 2013 წლის 10 მაისის ბმა „თ-----ს“ წევრთა საერთო კრების №2 ოქმი, ასევე გადახდილი სარეგისტრაციო მომსახურების საფასურის ქვითარი.

ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2013 წლის 10 ივნისს მიღებული იქნა №8-----03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ და მ----- ბ----- აღირიცხა ქ.ბ----- ქ.№78/88-ში მდებარე 6 კვ.მ. ფართის (დამხმარე სათავასოს) მესაკუთრედ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურში 2014 წლის 13 იანვარს წარდგენილი იქნა სს „ს-----ს“ დირექტორის, მერი ზოიძისა და სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარის, ი-----ის განცხადება, მ----- ბ-----ს სახელზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმების მოთხოვნით, რომელიც საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრით №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-13 მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად,

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის შესაბამის პროგრამაში დარეგისტრირებული იქნა პირობითი, №8----- განცხადებით.

ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 22 იანვრის №8----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა და განმცხადებელს განემარტა, რომ აღნიშნული საკითხის გადასაწყვეტად აუცილებელი იყო დამატებითი დოკუმენტის წარდგენა. ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 28 თებერვლის №8-----04 გადაწყვეტილებით კი სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, იმ საფუძვლით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2014 წლის 06 თებერვალს №2----- ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა სს „ს-----ს“ სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარემ, ი-----ემ, რომლითაც მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 22 იანვრის №8----- გადაწყვეტილების გაუქმება და ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურისთვის ქ.ბ----- ქ.№78/88-ში (საკადასტრო კოდი: 0-----) მდებარე უძრავ ნივთზე მ----- ბ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმების დავალება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 07 მარტის №4---- გადაწყვეტილებით ი-----ის 2014 წლის 06 თებერვლის №2----- ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 10.06.2013წ. გადაწყვეტილებით ქ.ბ----- ქ. =78/88-ში მდებარე 6 კვ.მ. დამხმარე სათავსო საკუთრების უფლებით აღირიცხა მ. ბ-----ს სახელზე, **უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენდა ბმა „თ-----ს“ 27.05.2013წ. საერთო კრების ოქმი.**

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 11.08.2014წ. კანონიერ ძალაში მყოფი გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა სს „ს-----ს“ სარჩელი, ბათილად იქნა ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „თ-----ს“ 10.05.2013წ. №2 კრების ოქმი, რომლის მიხედვით მ.ბ-----ს საკუთრებაში გადაეცა მის სარგებლობაში არსებული 6 კვ.მ. ფართის სათავსო. კრების ოქმის ბათილად ცნობას საფუძვლად დაედო ის გარემოება, რომ 10.05.2013 წ. გადაწყვეტილება არ ყოფილა მიღებული ამხანაგობის წევრთა 2/3-ზე მეტის თანხმობით, ამასთანავე ამხანაგობის წევრები არ ყოფილან მიწვეული კანონით დადგენილი წესით ამხანაგობის საერთო კრებაზე. სასამართლომ აღნიშნა, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების გადაწყვეტილება არის მრავალმხრივი გარიგება, რომელიც მიმართულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვის, ექსპლუატაციის და განვითარებასთან

დაკავშირებული ურთიერთობების წარმოშობის, შეწყვეტის ან შეცვლისკენ, ამდენად, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით სასამართლომ მიიჩნია, რომ არსებობდა გარიგების (კრების ოქმის) ბათილად ცნობის სკ-ის 54-ე მუხლით გათვალისწინებული საფუძველი.

ამჟამად სადავო აქტი - მ----- ბ-----ს სახელზე საკუთრების აღრიცხვის თაობაზე ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 22.01.2014წ. გადაწყვეტილება, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 26.1 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად (რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ ბათილად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 12.06.2015წ. გადაწყვეტილებით გაუქმდა. მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილების საფუძვლად მითითებულია ბათუმის საქალაქო სასამართლოს კანონიერ ძალაში მყოფი 11.08.2014წ. გადაწყვეტილება ამხანაგობის კრების ოქმის ბათილად ცნობის შესახებ და მის საფუძველზე გაცემული 22.05.2015წ. სააღსრულებო ფურცელი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სადავო აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადების მიუხედავად, მოსარჩელემ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, მოითხოვა სადავო აქტების ბათილად ცნობა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 16 დეკემბრის განჩინებით დაინიშნა საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზა. ექსპერტის წინაშე გადასაწყვეტად დაისვა შემდეგი საკითხი: საქმის მასალებზე დაყრდნობით და ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით, ექსპერტს უნდა განესაზღვრა: სს "ს-----ს" სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთი (საკადასტრო კოდით: 0-----), კერძოდ, ქ.ბ----- ქ. №78/88-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 66 762 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე განლაგებული 947.67 კვ.მ. ფართი (1 სართული), ტექნიკური ინვენტარიზაციის სამსახურის მიერ 14.12.2001წ. შესრულებული გეგმა-ნახაზის შესაბამისად, მოიცავდა თუ არა რეგისტრაციის შესახებ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 10 ივნისის №8-----03 გადაწყვეტილებით ამავე მისამართზე მ----- ბ-----ს სახელზე რეგისტრირებულ 6 კვ.მ. დამხმარე სათავსოს (საკადასტრო კოდი: 0-----)

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში 2018 წლის 04 მაისს მიღებული იქნა 2017 წლის 31 იანვრის საინჟინრო ექსპერტიზის დასკვნა, რომლითაც დასტურდება, რომ ქ.ბ----- ქ. №78/88-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 6762,00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე განლაგებული 947,67 კვ.მ. ფართი (პირველი სართული), ტექნიკური ინვენტარიზაციის სამსახურის მიერ 2001 წლის 14 დეკემბერს შესრულებული

გეგმა-ნახაზის შესაბამისად, ასევე ობიექტის შესწავლით მიღებული მონაცემების გათვალისწინებით, მოიცავს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ 2013 წლის 10 ივნისის №8-----03 გადაწყვეტილებით ამავე მისამართზე მ----- ბ-----ს სახელზე რეგისტრირებულ დამხმარე სათავსოს, რომლის ფართიც რეალურად შეადგენს 5,30 კვ.მ. და არა 6 კვ.მ-ს.

სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ- სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება- მოვალეობებს განსაზღვრავს "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონი.

"საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, 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 ცვლილების 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 ცვლილებების შეტანის, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით, ხოლო ამავე მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. იმავე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, უფლებამოსილების გადამეტებით გამოცემულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განხორციელებულ ქმედებას არა აქვს იურიდიული ძალა და ბათილად უნდა გამოცხადდეს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის

შესაბამისად, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლის პირველი ნაწილით, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: ა) გამოითხოვოს დოკუმენტები; ბ) შეაგროვოს ცნობები; გ) მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს; დ) დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი; ე) დანიშნოს ექსპერტიზა; ვ) გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები; ზ) მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტით, რეგისტრაცია წარმოებს სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე, რომელიც უნდა ერთვოდეს საჯარო რეესტრში წარდგენილ განცხადებას. სარეგისტრაციო დოკუმენტი კი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა წესები.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით მ----- ბ-----ს უფლების დამდგენი დოკუმენტი ბათილად იქნა ცნობილი. ამდენად, ვინაიდან სახეზეა რეგისტრაციისათვის აუცილებელი დოკუმენტის - ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმის წარუდგენლობა, არ დასტურდება მ----- ბ-----ს სახელზე სადავო ფართის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების გამოცემის სამართლებრივი საფუძველი.

ამასთან, მოსარჩელის მტკიცებით, სადავო ფართი იყო სს „ს-----ს“ საკუთრებაში არსებული 947 კვ.მ. უძრავი ქონების შემადგენლობაში და მაშასადამე უკანონო იყო სხვა პირის საკუთრებაში მისი აღრიცხვა. სწორედ აღნიშნულის გამო, მოსარჩელის იურიდიულ ინტერესს შეადგენს სასამართლოს მიერ აქტების ბათილად ცნობა სადავო დამხმარე სათავსოს სს „სომატოლოგის“ საკუთრებაში ყოფნის გამო.

დადგენილია, რომ მ----- ბ-----ზე სადავო ფართის რეგისტრაციამდე სს „ს-----ს“ საკუთრება უკვე იყო რეგისტრირებული. მარეგისტრირებულ

ორგანოს კი უნდა გაერკვია არსებობდა თუ არა გადაფარვა რეგისტრირებულ უფლებასთან, დაედგინა ფართების კონტური, საზღვრები, კოორდინატთა სისტემა. მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებული იყო მ----- ბ-----ს საკუთრების უფლების აღრიცხვამდე გამოეკვლია უძრავი ქონების სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია საარქივო ცნობასთან - ქალაქში შესრულებულ საკადასტრო მონაცემებთან თუ სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, რადგან ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას მისი წევრისთვის მხოლოდ იმ ქონების საკუთრებაში გადაცემის უფლება აქვს, რომელიც არ ირიცხება ინდივიდუალურ საკუთრებაში. ამასთანავე, გადამოწმების ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფრო მაღალი ხარისხით წარმოეშობა იმის გათვალისწინებით, რომ უპირატესად თავად მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის არის ცნობილი ყველა უძრავი ქონების უფლებრივი მდგომარეობის თაობაზე ინფორმაციის ელექტრონული სისტემით აღურიცხაობის შესახებ.

სასამართლოს მიერ ჩატარებული ექსპერტიზის დასკვნით დადგენილია, რომ ქ.ბ----- ქ. N78/88-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 6762,00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე განლაგებული 947,67 კვ.მ. ფართი (პირველი სართული), ტექნიკური ინვენტარიზაციის სამსახურის მიერ 2001 წლის 14 დეკემბერს შესრულებული გეგმა-ნახაზის შესაბამისად, ასევე ობიექტის შესწავლით მიღებული მონაცემების გათვალისწინებით, მოიცავს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ 2013 წლის 10 ივნისის №8-----03 გადაწყვეტილებით ამავე მისამართზე მ----- ბ-----ს სახელზე რეგისტრირებულ დამხმარე სათავსოს, რომლის ფართიც რეალურად შეადგენს 5,30 კვ.მ-ს.

სააპელაციო სასამართლო საქმის მასალებისა და მხარეთა განმარტებების გაანალიზების შედეგად, მიიჩნევს, რომ მ----- ბ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა კანონის მოთხოვნათა დარღვევით, ვინაიდან მარეგისტრირებელმა ორგანომ მას საკუთრებად დაურეგისტრირა უძრავი ქონება, რომელიც სხვა პირის საკუთრებას წარმოადგენდა, რის გამოც მიიღო რეგისტრაციის შესახებ კანონსაწინააღმდეგო გადაწყვეტილება.

პალატა განმარტავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლში ჩამოთვლილია სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლები. მითითებული მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტების შესაბამისად, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად, სარეგისტრაციო სამსახური იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების თაობაზე და მისი აღმოფხვრის მიზნით განმცხადებელს უნიშნავს ვადას. ამავე კანონის 21-ე

მუხლის მე-4 პუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაციის ან დოკუმენტის წარმოდგენის შემთხვევაში მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ, ხოლო, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი, მარეგისტრირებული ორგანო, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის შესაბამისად, იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის თაობაზე.

მოცემულ შემთხვევაში, სს „ს-----“ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ქ.ბ----- ქ.№78/88-ში მდებარე 6 კვ.მ. ფართის (საკადასტრო კოდით №0-----) მ----- ბ-----ს სახელზე დამხმარე სათავასოდ რეგისტრაციის გაუქმება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 22 იანვრის №8----- გადაწყვეტილებით, აღნიშნულ განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა და განმცხადებელს დაევალა საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად აუცილებელი დოკუმენტის წარდგენა.

სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურმა ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილებით არასწორად შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან, არსებობდა სადავო ფართზე მ----- ბ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გამომრიცხავი გარემოები. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 22 იანვრის №8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, მიღებულია კანონმდებლობის მოთხოვნათა დარღვევით, რაც მისი ბათილად ცნობის საფუძველია.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმის გარემოებათა ყოველმხრივ და სრულად გამოკვლევა, მათი შეფასება და კანონშესაბამისი გადაწყვეტილების მიღება. მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცულია რა უძრავ ნივთებთან დაკავშირებით არსებული მონაცემები, მარეგისტრირებული ორგანო ვალდებული იყო გადაემოწმებინა ისინი და ისე მიეღო გადაწყვეტილება სს „ს-----ს“ განცხადებასთან დაკავშირებით.

სს „ს-----ს“ ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 07 მარტის №4---- გადაწყვეტილებასთან მიმართებაში პალატა განმარტავს, რომ

ადმინისტრაციული საჩივარი არის დაინტერესებული პირის მიერ უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოში კანონმდებლობით დადგენილი წესით წარდგენილი წერილობითი მოთხოვნა დარღვეული უფლების აღდგენის მიზნით, იმავე ან ქვემდგომი ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების, შცვლის ან ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ან ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ისეთი მოქმედების განხორციელების ან ისეთი მოქმედების განხორციელებისაგან თავის შეკავების შესახებ, რომელიც არ გულისხმობს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს აქვს ორი ძირითადი ფუნქცია: 1.ადმინისტრაციული საჩივარი, როგორც უფლების დაცვის საშუალება და 2.ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ თვითკონტროლის განხორციელების შესაძლებლობა.

ადმინისტრაციული საჩივარი, როგორც უფლების დაცვის საშუალება, მნიშვნელოვანია იმ თვალსაზრისით, რომ მას გააჩნია უპირატესობა. კერძოდ, ადმინისტრაციულ საჩივარზე ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში მოწმდება გადაწყვეტილების მიზანშეწონილობა და კანონიერება, მაშინ როდესაც სასამართლო იფარგლება აქტის მხოლოდ კანონიერების შემოწმებით. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს, როგორც უფლების დაცვის საშუალების გამოყენებას, მხარისათვის განსახკუთრებული ინტერესი გააჩნია.

მოცემულ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, როგორც საჩივრის განმხილველ ორგანოს, გასაჩივრებული აქტების კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის გადამოწმების ვალდებულება წარმოეშვა მარალი ხარისხით. აღნიშნული კი გულისხმობს იმას, რომ საჯარო რეესტრის მიერ გამოკვლეული უნდა ყოფილიყო საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და აღნიშნულის საფუძველზე მიღებული უნდა ყოფილიყო გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დარღვეული იქნა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის მოთხოვნები. კერძოდ, იმ პირობებში, როდესაც სს „ს-----“ მიუთითებდა მისი საკუთრების ხელყოფის თაობაზე, საჯარო რეესტრი ვალდებული იყო გამოეკვლია ფაქტობრივი გარემოებები, შეეფასებინა მტკიცებულებები, გადაემოწმებინა მასთან დაცული ინფორმაცია და მიეღო კანონშესაბამისი გადაწყვეტილება.

ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში არსებობს სს „ს-----ს“ მოთხოვნის დაკმაყოფილების და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 07 მარტის №4---- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის

საფუძვლები.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა; კერძოდ, აღნიშნული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა 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.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ.

სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, მითითებულ ნორმებზე დაყრდნობით, არსებობს სს „ს-----ს“ სააპელაციო საჩივრის სრულად დაკმაყოფილების საფუძვლები, რის გამოც ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 27 ოქტომბრის გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს და მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება დალი დავითულიანის სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ.

5.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

ამდენად, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სს „ს-----ს“ სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, უნდა გაუქმდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სს „ს-----ს“ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს;

6. სასამართლო ხარჯები:

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 მე-3 ნაწილის მიხედვით, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც; თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო დააბრუნებს საქმეს ხელახლა განსახილველად, მთელი სასამართლო ხარჯები, რაც გაწეულია ამ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით, სარჩელის აღძვრიდან დაწყებული, უნდა შეჯამდეს და შემდეგ განაწილდეს მხარეთა შორის ამ მუხლის მიხედვით.

დადგენილია, რომ სს „ს-----ს“ მიერ მოცემულ საქმეზე გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 550 (ხუთას ორმოცდაათი) ლარი. ვინაიდან მისი მოთხოვნა დაკმაყოფილდა, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი და მე-3 ნაწილების შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა დაეკისროს სს „ს-----ს“ სასარგებლოდ ამ უკანასკნელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის, 550 ლარის ანაზღაურება

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე, 389-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. სს „ს-----ს“ სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილება და მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. სს „ს-----ს“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
4. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 10 ივნისის N8-----03 გადაწყვეტილება ქ.ბ----- ქ. №78/88-ში მდებარე უძრავი ნივთის (საკადასტრო კოდით №0-----) მ----- ბ-----ს საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ 5,30 კვ.მ.-ის ნაწილში;

5.ბათილად იქნეს ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 22 იანვრის №8----- გადაწყვეტილება;

6.ბათილად იქნეს ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 07 მარტის №4---- გადაწყვეტილება;

7.სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაეკისროს სს „ს-----ს“ სასარგებლოდ ამ უკანასკნელის მიერ მოცემულ საქმეზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 550 (ხუთას ორმოცდაათი) ლარი.

8.გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მისამართი: თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის მხარისათვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ჩაბარებიდან 21(ოცდაერთი) დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (მისამართი: ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქუჩა №32).

მოსამართლე:

მურთაზ მეშველიანი