



საქმე №3/7796-16

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა საქართველოს სახელით

19 ივლისი, 2017 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე თამარ მეშველიანი
სხდომის მდივანი ეკატერინე ჯანელიძე

მოსარჩელე - დ-----ი

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესამე პირები: ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ა-----ა“, ნ-----ე

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 06 ოქტომბრის №----- გადაწყვეტილება.

2. მხარეთა პოზიცია

2.1. მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო, მხარი დაუჭირა წერილობით წარმოდგენილ შესაგებელს და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

2.2. მესამე პირი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ა-----ას“ წარმომადგენელმა

სარჩელს მხარი დაუჭირა.

2.3. მესამე პირი ნ-----ე არ დაეთანხმა სასარჩელო მოთხოვნას.

3. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2009 წლის 22 იანვარს განხორციელებული №8----- რეგისტრაციის შედეგად, ქ. თ-----ში მდებარე 15.00 კვ.მ. ფართი (საკადასტრო კოდი: 01.16.05.08.004.01.5--) საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა დ-----ის სახელზე, 20.03.1993წ. №2---- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე.

2009 წლის 21 იანვარს განხორციელებული №----- რეგისტრაციის მიხედვით, ამავე მისამართზე მდებარე ბინა №15, ფართობით 44.00 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი: 01.16.05.08.004.01.0--) დარეგისტრირდა დ-----ის საკუთრებად, 28.04.1993წ. №2---- პრივატიზაციის ხელშეკრულებისა და ძველი თბილისის რაიონის გამგეობის 20.01.2012წ. №10.03.0---- დადგენილების საფუძველზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (ტ. I, ს.ფ. 63; 78-79)

3.2. 2013 წლის 22 ოქტომბერს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა დ-----ის №8----- სარეგისტრაციო განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილ იქნა ქ-----ში მდებარე ბინაზე/ერთეულზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. განცხადებას ერთვოდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ა-----ას“ კრების ოქმი, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა სია. ამასთან, განმცხადებელმა მიუთითა, რომ სხვა სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია თან ერთვოდა №8----- განცხადებას.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ა-----ას“ 2013 წლის 22 ოქტომბრის №- კრების ოქმის თანახმად, კრებამ დაადგინა შპს „ო-----ის“ მიერ აზომვით ნახაზზე ასახული კ-----ში მდებარე 10.83 კვ.მ სათავსის (დერეფანი) დ-----ის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემა და მის მიერ საკუთრების უფლების თანდართული აზომვითი ნახაზის მიხედვით რეგისტრაცია. ამავე დოკუმენტში მითითებულია, რომ გადაწყვეტილება მიღებულია ამხანაგობის წევრთა მიერ ერთხმად.

კრების ოქმზე თანდართული შპს „ო-----ის“ მიერ მომზადებული დ-----ის ბინის შიდა აზომვით ნახაზის მიხედვით, ბინის საერთო ფართობად მითითებულია 72.40 კვ.მ. ასევე, განსაზღვრულია, რომ 16.50 კვ.მ და 45.00 კვ.მ ფართი პრივატიზებულია, ხოლო 10.83 კვ.მ - არაპრივატიზებული.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- განცხადება (ტ. I, ს.ფ. 81);
- ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ა-----ას“კრების ოქმი (ტ. I, ს.ფ. 82-86)
- ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა სია (ტ. I, ს.ფ. 86);
- შიდა აზომვითი ნახაზი (ტ. I, ს.ფ. 96).

3.3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 25 ოქტომბრის №8-----03 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა. განმცხადებელს განემარტა, რომ შიდა აზომვით ნახაზზე დაფიქსირებული იყო ორი საცხოვრებელი ფართი პრივატიზაციის ხელშეკრულების მიხედვით, ასევე, სარეგისტრაციო 10.83 კვ.მ ნახაზის მიხედვით ემიჯნება საცხოვრებელ ფართებს (ორივე ფართობის დამაკავშირებელს და ბინის ფართობში შესასვლელს წარმოადგენდა 10.83 კვ.მ დამხმარე სათავსი). შესაბამისად, მოთხოვნილი იქნა სარეგისტრაციო მოთხოვნის დაზუსტება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 25 ოქტომბრის №8-----03 გადაწყვეტილება (ტ. I, ს.ფ. 103);

3.4. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში 2013 წლის 4 ნოემბერს დ-----მა დამატებით წარადგინა განცხადება და მიუთითა, რომ წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვდა პირველ სართულზე მდებარე 10.83 კვ.მ დერეფნის რეგისტრაციას. განცხადებას თან ერთვოდა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2009 წლის 25 აგვისტოს №1-----წერილი.

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2009 წლის 25 აგვისტოს №1----- წერილის თანახმად, კ-----ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე არსებული დამხმარე ფართი მიეკუთვნება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო საკუთრებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- განცხადება (ტ. I, ს.ფ. 104-105)
- საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2009 წლის 25 აგვისტოს №1----- წერილი (ტ. I, ს.ფ. 106);

3.5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 05 ნოემბრის №8-----05 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება კვლავ შეჩერდა. განმცხადებელს განემარტა, რომ ვინაიდან წარდგენილი ნახაზით დერეფნის ფართი არ იყო გაერთიანებული დ--

-----ის საკუთრებაში არსებულ ფართებთან, დერეფნის ფართზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია შესაძლებელი იყო მხოლოდ ამხანაგობის სახელზე. აქედან გამომდინარე, მარეგისტრირებელმა ორგანომ მოითხოვა ერთმანეთის შესაბამისი დოკუმენტაციის, აგრეთვე, აზომვითი ნახაზის (ფართის დანიშნულების მითითებით) წარდგენა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 05 ნოემბრის №8-----05 გადაწყვეტილება (ტ. I, ს.ფ. 107);

3.6. 2013 წლის 12 ნოემბერს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში დ-----მა დამატებით წარადგინა განცხადება, რომელშიც მიუთითა, რომ წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვდა მის საკუთრებაში 01.16.05.0--.004.01.0-- და 01.16.05.0--.004.01.5-- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული ფართების გაერთიანებას. ასევე, წარადგინა ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული სართულის გეგმა, სარეგისტრაციო ფართის მონიშვნით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- განცხადება (ტ. I, ს.ფ. 108-109);

- გეგმა (ტ. I, ს.ფ. 110).

3.7. 2013 წლის 18 ნოემბერს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო რეგისტრაციის შესახებ №8-----07 გადაწყვეტილება, რომლითაც ქალაქ თბილისში, კ-----ში მდებარე 72.40 კვ.მ-ზე დარეგისტრირდა დ-----ის საკუთრების უფლება (საკადასტრო კოდი: 01.16.05.0--.004.01.5--). საკუთრების უფლების რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო 20.03.1993 წ. №2----- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, 28.04.1993წ. №2----- პრივატიზაციის ხელშეკრულება, 22.10.2013წ. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ა-----ას“ კრების ოქმი №-.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 18 ნოემბრის №8-----07 გადაწყვეტილება (ტ. I, ს.ფ. 112);

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. I, ს.ფ. 113-114).

3.8. 20-- წლის 2 სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში დ-----მა წარადგინა №----- სარეგისტრაციო განცხადება და მოითხოვა უძრავ ნივთზე, ქ. თბილისი, კ-----ზე რეგისტრირებულ მონაცემებში უფლების სუბიექტისა და

ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაცია. განცხადებას თან ერთვოდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს M----- გადაწყვეტილება და ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-- წლის 27 თებერვლის M----- გადაწყვეტილებით განხორციელდა ქალაქ თ-----
-----ში მდებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის სისტემური ნუმერაციის რეგისტრაცია, რომლის შესაბამისად, დ-----
-ის საკუთრებაში არსებულ უნომრო ფართს (საკადასტრო კოდი: 01.16.05.0-- .004.01.5--) მიენიჭა №8 და მისამართი ჩამოყალიბდა შემდეგნაირად: ქალაქ თ---
-----, ფართი №8.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- განცხადება (ტ. I, ს.ფ. 116);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-- წლის 27 თებერვლის M----- გადაწყვეტილება (ტ. I, ს.ფ. 117-110).

3.9. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტომ 20-- წლის 7 სექტემბერს მიიღო რეგისტრაციის შესახებ №----- გადაწყვეტილება და გასცა ამონაწერი, რომლის მიხედვით, ქალაქ თბილისში, კ-----ის ქუჩა №-/ქალაქ თბილისში, ე-----ის ქუჩის №--ში მდებარე ბინა №8-ზე (72.40 კვ.მ), 01.16.05.0-- .004.01.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულია დ-----ის საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-- წლის 7 სექტემბრის №----- გადაწყვეტილება (ტ. I, ს.ფ. 122);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. I, ს.ფ. 123-124).

3.10. 2016 წლის 26 სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს №6--- მიმართვა, რომელსაც თან ერთვოდა ნ-----ის №----- და №----- განცხადებები. აღნიშნულ განცხადებებში ნ-----ე არ ეთანხმებოდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 18.11.2013წ. №8-----07 გადაწყვეტილებას და ითხოვდა საკითხის სრულყოფილად შესწავლას.

დადგენილია, რომ ნ-----ე არის ქ-----
-----ში, პირველ სართულზე მდებარე ბინა №--ის (საკადასტრო კოდი: 01.16.05.0-- .004.01.5--) მესაკუთრე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს №6--- მომართვა (ტ. I, ს.ფ. 157);
- განცხადებები №-----, №----- (ტ. I, ს.ფ. 125-129, 155-156);

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. I, ს.ფ. 30).

3.11. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 26 სექტემბრის №----- გადაწყვეტილებით დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 18.11.2013წ. №8-----07 და 07.09.20--წ. №----- გადაწყვეტილებების კანონიერების შესწავლის მიზნით. ადმინისტრაციული წარმოების დასრულებამდე დადგინდა 01.16.05.0--.004.01.0-- (წინა საკადასტრო კოდი 01.16.05.0--.004.01.5--) საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე მონაცემების მოქმედების შეჩერება. ადმინისტრაციულ წარმოებაში დაინტერესებული მხარის სტატუსით ჩაბმულ იქნენ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახური, დ-----ი, ნ----- --ე. საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის მიზნით, დადგინდა ქალაქ თბილისში, კ----- ში მდებარე ბინა №8-ს (საკადასტრო კოდი 01.16.05.0--.004.01.0--, წინა საკადასტრო კოდი 01.16.05.0--.004.01.5--, ფართობი: 72.40 კვ.მ.) ადგილზე დათვალიერების ჩატარება. უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერება დაინიშნა 2016 წლის 04 ოქტომბერს, 11:00 სთ-ზე. ადგილზე დათვალიერებაში მონაწილეობის მისაღებად დადგინდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გეოდეზიისა და გეოინფორმაციის დეპარტამენტის წარმომადგენლის, დ----- ის, ნ----- ისა და მ----- ის მოწვევა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 26 სექტემბრის №----- გადაწყვეტილება (ტ. I, ს.ფ. 158-162);

3.12. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საინფორმაციო სამსახურის საარქივო ინფორმაციის განყოფილების 2016 წლის 27 სექტემბრის №----- სამსახურებრივი ბარათით ირკვევა, რომ უძრავი ნივთის სააღრიცხვო მასალა, მისამართით: თბილისი, ნ----- (სააღრიცხვო მასალა №-----) გემაზე მონიშნული 10.83 კვ.მ შეესაბამება ლიტერ „ა“-ს I სართულზე მდებარე ფართს, ზომით 5,40 X 1,92, რომელზეც ფანქრით მიწერილია 10,36 კვ.მ. ფართისა და დანიშნულების განმსაზღვრელი ფორმა №--6 მასალაში დაცული არ არის. ამასთან, სააღრიცხვო ბარათში დაცული დოკუმენტებით (ნოტარიალური ხელშეკრულებები, საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობები და საინვენტარიზაციო გეგმები), ვერ ხერხდება ფართების იდენტიფიკაცია და სართულებრივ გეგმაზე არსებული ამათუიმ ფართის მფლობელის დადგენა. ვინაიდან სააღრიცხვო ბარათში წარდგენილი უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებში მითითებული ფართების კონკრეტული ადგილმდებარეობა (რომელ ლიტერი, რომელ სართულზე და შენობის რომელ მხარეს მდებარეობს) მითითებული არ არის, შესაბამისად, გაუკვეპელია მონიშნული ფართის (ლიტერი „ა“ I სართული) მფლობელი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სამსახურებრივი ბარათი (ტ. I, ს.ფ. 167);

3.13. 2016 წლის 4 ოქტომბერს, 11:00 საათზე, განხორციელდა ქალაქ თბილისში, კ-----ში მდებარე უძრავი ნივთის - №8 ბინის (საკადასტრო კოდი: 01.16.05.0--.004.01.0--, წინა საკადასტრო კოდი: 01.16.05.0--.004.01.5--, ფართობი: 72.40 კვ.მ) ადგილზე დათვალიერდა.

ადგილზე გამოცხადდა დ-----ი, რომელმაც მიუთითა მისი კუთვნილი უძრავი ქონების მდებარეობა, ამასთან, განმარტა, რომ ათეული წლებია სადავო ფართი არის მის სარგებლობაში, დღეს არსებული მდგომარეობით კი, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრის თანხმობით, რეგისტრირებულია მის საკუთრებად. კრება, რომლის საფუძველზეც მოხდა დერეფნის მის საკუთრებად რეგისტრაცია, ჩატარდა საქართველოს კანონმდებლობის, მათ შორის, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით. დ-----მა აღნიშნა, რომ დერეფით მეზობლები არასოდეს სარგებლობდნენ. თავად ნ-----ეს აქვს კუთვნილი ბინაში ალტერნატიული შესასვლელი. სადავო რეგისტრაცია განხორციელებულია ნ-----ის მიერ საკუთრების შეძენამდე.

ქალაქ თბილისში, კ-----ში მდებარე უძრავი ნივთის - №8 ბინის (საკადასტრო კოდი: 01.16.05.0--.004.01.0--, წინა საკადასტრო კოდი: 01.16.05.0--.004.01.5--, ფართობი: 72.40 კვ.მ) ადგილზე დათვალიერებას დაესწრო მ-----ი, რომელმაც განმარტა, რომ ჩატარდა ამხანაგობის კრება, კრებას ესწრებოდა ყველა მეზობელი. კრებამ განიხილა და მიიღო გადაწყვეტილება დერეფნის დ-----ისათვის გადაცემის შესახებ. მ-----მა აღნიშნა, რომ ათეული წლების განმავლობაში სწორედ დ-----ი სარგებლობდა ამ ფართით, მის მიერ ხდებოდა ამ ფართის სარემონტო სამუშაოების შესრულებაც.

ადგილზე გამოცხადდა ნ-----ე, რომელმაც განმარტა, რომ დ-----ის მიერ სადავო ფართის (სადარბაზოს) რეგისტრაცია მოხდა ყალბი დოკუმენტებით. პს „ო-----ის“ მიერ არასწორად იქნა შედგენილი შესაბამისი ფართის აზომვითი ნახაზი, კერძოდ, მასზე ჩანს სადარბაზოს მხოლოდ ერთი შესასვლელი ნ----- ქუჩის მხრიდან, ხოლო ამ შესასვლელიდან მისი სახლის კარისკენ დატანილი ფართის ბოლოს ასახულია ყრუ კედელი. ეს გარემოება სინამდვილეს არ შეესაბამება, რასაც მოწმობს ტექნიურში დაცული სართულის გეგმაც. ნ-----ემ აღნიშნა, რომ დ-----მა წარდგენილი დოკუმენტაციით შეცდომაში შეიყვანა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო და ამით შეძლო სადარბაზოს რეგისტრაცია. აგრეთვე, მიუთითა არაერთ გარემოებაზე, რომელიც, მისი მოსაზრებით, ადასტურებდა,

რომ არასწორად იქნა ჩატარებული ამხანაგობის კრება, რომლითაც დ-----
-----ს დაურეგისტრირდა სადავო ფართი. ასევე, დააფიქსირა პოზიცია წევრთა
განსხვავებულ შემადგენლობაზე, კერძოდ, ჩ----- რაიონის გამგეობიდან
მიწოდებულ წერილში მითითებულ პირებსა და ბინათმესაკუთრეთა
ამხანაგობა „ა-----ას“ კრების №- ოქმს დართულ სიაში მითითებულ პირებს
შორის. ამასთან, მ-----ი, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის
შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, უფლებამოსილი არ იყო
ყოფილიყო შესაბამისი კრების თავმჯდომარე, ვინაიდან კრების ჩატარების
დროს ქალაქ თბილისში, კ-----
ში მდებარე უძრავ ნივთზე მის სახელზე არ იყო რეგისტრირებული
საკუთრების უფლება, შესაბამისად, იგი არ წარმოადგენდა ამ ამხანაგობის
წევრს. ნ-----ემ აღნიშნა, რომ უძრავი ქონების შეძენის შემდგომ
ყოფილი ბინის მესაკუთრეებმა მას გადასცეს სადარბაზოს გასაღები,
რომლითაც სარგებლობდა დაახლოებით 2 წლის განმავლობაში, თუმცა, დღეს
არსებული მდგომარეობით, დ-----მა შეცვალა გასაღები, რის გამოც
მოხდა მისთვის კონსტიტუციით მინიჭებული უფლების შეზღუდვა.

ადგილზე დათვალიერების შედეგად შედგა შესაბამისი ოქმი და გადაღებული
იქნა ფოტოსურათები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სამსახურებრივი ბარათი (ტ. I, ს.ფ. 168);
- ადგილზე დათვალიერების ოქმი (ტ. I, ს.ფ. 178-189)
- ფოტომასალა (ტ. I, ს.ფ. 169-177);

3.14. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებამოსილმა პირებმა
ადგილზე დათვალიერების დროს, ასევე, განახორციელეს ქალაქ თბილისში, კ-----
-----ში მდებარე უძრავი ნივთის -
№8 ბინის (საკადასტრო კოდი: 01.16.05.0--.004.01.0--, წინა საკადასტრო კოდი:
01.16.05.0--.004.01.5--, ფართობი: 72.40 კვ.მ) და სადავო ფართის (10.83 კვ.მ)
აზომვა.

სააგენტომ ადგილზე დათვალიერების შედეგად დაადგინა, რომ ნ-----ეს
შეზღუდული აქვს ქალაქ თბილისში, კ-----
-----ში მდებარე კუთვნილ ბინაში ე-----ის ქუჩის მხრიდან
შესვლის უფლება. შესასვლელი კარი არის დაკეტილი და ამ შესასვლელით,
დღეს არსებული მდგომარეობით, სარგებლობს მხოლოდ დ-----ი,
რომლის საკუთრებასაც წარმოადგენს სადავო ფართი.

დადგინდა, რომ კ-----ის ქუჩის მხრიდან დ-----ის კუთვნილ
ფართში შესვლა შესაძლებელია კარის მეშვეობით, ანუ ამ კარის შემდეგ
მდებარეობს სადავო ფართი (დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი
აზომვითი ნახაზით, ფართობი შეადგენს 10.83 კვ.მ-ს), სადავო ფართის გავლით

კი შესაძლებელია ე-----ის ქუჩაზე გასვლა, თუმცა აზომვით ნახაზზე, რომელიც წარდგენილია საჯარო რეესტრში და რომლის საფუძველზეც მოხდა სადავო ფართის რეგისტრაცია, კ-----ის ქუჩის მხრიდან, კარის ნაცვლად, ასახულია ყრუ კედელი და არა - კარი. ამასთან, ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცულ სართულის გეგმაზეც შესაბამის ადგილზე არ არის დატანილი კედელი.

ასევე, დადგინდა, რომ დ-----ის მიერ ადგილზე დათვალიერების დროს მითითებული ფართი, რომელიც რეგისტრირებულია მის საკუთრებად, შეესაბამება ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცულ სართულის გეგმაზე მონიშნულ ფართს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 20-- წლის 02 ივლისის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმი, ამხანაგობის წევრთა სია (ტ. I, ს.ფ. 98-101);

3.15. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 06 ოქტომბრის №----- გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 18.11.2013წ. №8-----07 და 07.09.20--წ. №----- გადაწყვეტილებები; მარეგისტრირებელ ორგანოს დაევალა №8----- და №----- სარეგისტრაციო განცხადებებთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებების მიღება, წინამდებარე გადაწყვეტილების 4.2.20 პუნქტში აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით;

გადაწყვეტილების 4.2.20 პუნქტით მარეგისტრირებელ ორგანოს დაევალა №8----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების მიღება, სადაც დაინტერესებულ პირს განემარტებოდა თუ რატომ ვერ მოხდებოდა საერთო სარგებლობის ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებაში რეგისტრაცია, შესაბამისად, უნდა დავალებოდა შესაბამისი გარემოებების გათვალისწინებით სარეგისტრაციო მოთხოვნის დაზუსტება. ხოლო №----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერება №8----- -- განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოების დასრულებამდე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 06 ოქტომბრის №----- გადაწყვეტილება (ტ. I, ს.ფ. 158-162);

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმების და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელის არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. ნორმატიული აქტები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი.

6. სამართლებრივი შეფასება

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, 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.

მითითებული ნორმის დეფინიციიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 06 ოქტომბრის №----- გადაწყვეტილება წარმოადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მისი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან და სხვა კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

6.2. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ დ-----ის 2013 წლის 22

ოქტომბერს №8----- განცხადების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2013 წლის 18 ნოემბერის მიიღო რეგისტრაციის შესახებ №8-----07 გადაწყვეტილება, რომლითაც ქალაქ თბილისში, კ-----
----ში მდებარე 72.40 კვ.მ-ზე დარეგისტრირდა დ-----ის საკუთრების უფლება (საკადასტრო კოდი: 01.16.05.0--.004.01.5--). რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო შემდეგი დოკუმენტაცია: 20.03.1993 წ. №2---- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, 28.04.1993წ. №2---- პრივატიზაციის ხელშეკრულება, 22.10.2013წ. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ა-----ას“ კრების ოქმი №- და შიდა აზომვითი ნახაზი. ამასთან, განმცხადებლის მიერ წარდგენილ იქნა ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული სართულის გეგმა, სარეგისტრაციო ფართის მონიშვნით.

დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 06 ოქტომბრის №----- გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 18.11.2013წ. №8-----07 გადაწყვეტილება და მარეგისტრირებელ ორგანოს დაევალა №8----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებების მიღება, სადაც დაინტერესებულ პირს განემარტებოდა თუ რატომ ვერ მოხდებოდა საერთო სარგებლობის ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებაში რეგისტრაცია, შესაბამისად, უნდა დავალებოდა შესაბამისი გარემოებების გათვალისწინებით სარეგისტრაციო მოთხოვნის დაზუსტება. მითითებული გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ დაადგინა, რომ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში არ იქნა გამოკვლეული საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გერემოება, კერძოდ, არ მოხდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცული და სარეგისტრაციოდ წარდგენილ განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტაციის ურთიერთშეჯერება.

სასამართლო იზიარებს მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს პოზიციას და განმარტავს, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომ – სააგენტო) უფლება-მოვალეობებს.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 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. ამავე მუხლის "ი" ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით.

სასამართლო მიუთითებს, რომ უძრავ ქონებაზე, როგორც რეგისტრაცია, ასევე მათში ცვლილება, 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. კერძოდ, დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „ლ“ პუნქტით სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია განმარტებულია, როგორც რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები. ამავე კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. იმავე მუხლის მე-2 დ----- პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

სასამართლო, ასევე, მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტს, რომლითაც დადგენილია, რომ მარეგისტრირებელი 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.

მითითებულ სამართლებრივ ნორმათა ანალიზის საფუძველზე, სასამართლო განმარტავს, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოს არ გააჩნია წარდგენილი დოკუმენტაციის ნამდვილობის შემოწმების უფლებამოსილება, თუმცა, მისი შეფასების საგანს უდავოდ წარმოადგენს საკითხი - არის თუ არა დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი, ასევე, მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული სარეგისტრაციო დოკუმენტი ამ კანონით განსაზღვრული შესაბამისი რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების უშუალოდ წარმოშობის საფუძველი. მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ კანონი არ განსაზღვრავს სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაციის კონკრეტულ ჩამონათვალს, შესაბამისად, „რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები“ ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, თავისი შინაარსის გათვალისწინებით, უნდა უქმნიდეს ადმინისტრაციულ ორგანოს შესაბამისი რეგისტრაციის განხორციელების წინაპირობის არსებობის შესახებ დასკვნის გაკეთების შესაძლებლობას. ამასთან, სარეგისტრაციო სამსახურს ეკისრება პასუხისმგებლობა, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელებისას, ყოველმხრივ გადაამოწმოს სხვა პირზე რეგისტრაციის არსებობა, ასევე, რეგისტრაციამდე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია შეადაროს მასთან დაცულ მონაცემებს.

განსახილველ შემთხვევაში ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული სართულის გეგმაზე დ-----ის მიერ მონიშნული, ასევე, შიდა აზომვით ნახაზზე ასახული ფართის გათვალისწინებით, დგინდება, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 18 ნოემბრის №8-----07 გადაწყვეტილებით მოხდა დ-----ის საკუთრებად №01.16.05.0--.004.01.0-- და №01.16.05.0--.004.01.5-- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული ფართების გაერთიანება, კერძოდ, №01.16.05.0--.004.01.0-- და №01.16.05.0--.004.01.5-- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული ფართები და ამ ფართების დამაკავშირებელი 10,83 კვ.მ. ფართი დარეგისტრირდა დ-----ის საკუთრებად.

დადგენილია, ასევე, რომ დ-----ს №01.16.05.0--.004.01.0-- და №01.16.05.0--.004.01.5-- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული ფართების დამაკავშირებელი 10,83 კვ.მ. ფართი საკუთრებაში გადაეცა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ა-----ას“ 2013 წლის 22 ოქტომბრის №- კრების ოქმით. ოქმის თანახმად, კრებამ დაადგინა შპს „ო-----ის“ მიერ აზომვით ნახაზზე ასახული კ-----ში მდებარე 10,83 კვ.მ სათავსის (დერეფანი) დ-----ის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემა და მის მიერ საკუთრების უფლების თანდართული აზომვითი ნახაზის მიხედვით რეგისტრაცია.

ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული მონაცემებით დგინდება, რომ ბინთემესაკუთრეთა ამხანაგობა „ა-----ას“ მიერ დ-----ისთვის გადაცემული საერო სარგებლობის 10.83 კვ.მ ფართი (დერეფანი) შეესაბამება ლიტერ „ა“-ს I სართულზე მდებარე ფართს ზომით 5,40 x 1,92, რომელზეც ფანქრით მიწერილია 10,36 კვ.მ. ფართს გასასვლელი კარი აქვს ოთხივე მხრიდან.

ადგილზე დათვალიერებით დადგინდა, რომ კ-----ის ქუჩის მხრიდან დ-----ის კუთვნილ ფართში შესვლა შესაძლებელია კარის მეშვეობით, ანუ ამ კარის შემდეგ მდებარეობს სადავო ფართი (დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზით, ფართობი შეადგენს 10.83 კვ.მ-ს), სადავო ფართის გავლით კი შესაძლებელია ე-----ის ქუჩაზე გასვლა, თუმცა აზომვით ნახაზზე, რომელიც წარდგენილია საჯარო რეესტრში და რომლის საფუძველზეც მოხდა სადავო ფართის რეგისტრაცია, კ-----ის ქუჩის მხრიდან კარის ნაცვლად ასახულია ყრუ კედელი და არა - კარი. ამასთან, ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცულ სართულის გეგმაზეც შესაბამის ადგილზე არ არის დატანილი კედელი. ასევე, დადგინდა, რომ დ-----ის მიერ ადგილზე დათვალიერების დროს მითითებული ფართი, რომელიც რეგისტრირებულია მის საკუთრებად, შეესაბამება ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცულ სართულის გეგმაზე მონიშნულ ფართს.

ამდენად, იმ პირობებში, როდესაც სარეგისტრაციო განცხადებაზე თანდართული აზომვითი ნახაზი, რომლის საფუძველზეც მოხდა სადავო ფართის რეგისტრაცია, არ შეესაბამება მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცულ ინფორმაციას, რომელიც, ასევე, მოიცავს ტექნიკური აღრიცხვის არქივში არსებულ ინფორმაციას, სასამართლო იზიარებს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს პოზიციას და მიიჩნევს, რომ მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ სადავო რეგისტრაციის განხორციელებისას დარღვეულია ადმინისტრაციულ ორგანოსთვის კანონმდებლობით დაკისრებული ვალდებულება - გადაწყვეტილება მიიღოს საქმის გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევის საფუძველზე, კერძოდ, მარეგისტრირებელმა ორგანომ სადავო გადაწყვეტილების მიღებისას, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაციისა და მასთან დაცული მონაცემების შედარების გზით, არ დაუდგენია დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი, ასევე, მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული სარეგისტრაციო დოკუმენტი იძლოდა თუ არა კანონით განსაზღვრული შესაბამისი რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების უშუალოდ წარმოშობის საფუძველს.

სასამართლო, ასევე, იზიარებს მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს პოზიციას იმის თაობაზე, რომ ბინათემესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმის კანონიერების შეფასება, სცდება მარეგისტრირებელი ორგანოს კომპეტენციას და აღნიშნული წარმოადგეს სხვა დავის საგანს. მოცემული დავის ფარგლებში

სასამართლოც ვერ იქონიებს მსჯელობას აღნიშნული ოქმის კანონიერების თაობაზე, ვინაიდან ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმის კანონიერება ვერ იქნება განხილული ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით.

მოპასუხის მიერ რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ საკითხის განხილვისას შეფასებულ იქნა აღმჭურაველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ დაინტერესებული პირის კანონიერი ნდობის საკითხიც. სასამართლო აღნიშნულ ნაწილშიც იზიარებს მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს პოზიციას და მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის მე-5 ნაწილით გათვალისწინებული, კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურაველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ დაინტერესებული პირის კანონიერი ნდობის გამომრიცხველი გარემოება - დაინტერესებული პირის უკანონო ქმედება, კერძოდ, მოსარჩელისთვის ცნობილი უნდა ყოფილიყო შიდა აზომვით ნახაზში არსებული უზუსტობები.

6.3. სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ბათილად იქნა ცნობილი, ასევე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 20-- წლის 7 სექტემბერს №----- გადაწყვეტილება. აღნიშნული გადაწყვეტილებით ქ. თბილისში, კ-----ის ქუჩა №-/ქ. თბილისში, ე-----ის ქუჩა №--ში მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ მონაცემებში განხორციელდა ცვლილებების რეგისტრაცია, რეგისტრირებულ მონაცემებში აისახა დ-----ის საკუთრებაში არსებულ ფართის (საკადასტრო კოდი: 01.16.05.0--.004.01.5--) ნომერი და უძრავ ნივთზე დაფიქსირდა შემდეგი მონაცემები: ქალაქ თბილისში, კ-----ის ქუჩა №-/ქალაქ თბილისში, ე-----ის ქუჩის №-, ბინა №8-ზე (72.40 კვ.მ), საკადასტრო კოდი 01.16.05.0--.004.01.0--.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ ვინაიდან საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ბათილად არის ცნობილი ქ. თბილისში, კ-----ის ქუჩა №-/ქ. თბილისში, ე-----ის ქუჩა №--ში მდებარე ფართის (საკადასტრო კოდი: 01.16.05.0--.004.01.5--) დ-----ის საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება, რაც კანონიერად იქნა მიჩნეული სასამართლოს მიერ, კანონიერია, ასევე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება მითითებული უძრავი ნივთის რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილებების შეტანის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობისა და თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისთვის №----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოების, №8----- განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოების დასრულებამდე, შეჩერების ნაწილშიც.

6.4. სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით, რომლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამასთან, კანონმდებელი მითითებული მუხლის მეორე ნაწილში აზუსტებს, რომ 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 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.

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან. შესაბამისად, არ არსებობს სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, ხოლო ამავე კოდექსის 37-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო ხარჯებს მოიცავს სახელმწიფო ბაჟი. ამდენად, მოცემულ საქმეზე მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 100 (ასი) ლარი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

7.2. მესამე პირი ნ-----ე, რომელიც საქმეში მესამე პირად ჩაბმულია ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილით,

ითხოვს ადვოკატის მომსახურებისთვის გაწეული ხარჯის - 2000 ლარის მხარეთათვის დაკისრებას (გ. II, ს.ფ. 139-153; 25.04.2017წ. სხდომის ოქმი 16:25:51სთ. გ. II, ს.ფ. 222-233).

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ამ მუხლის მე-2 ნაწილით განსაზღვრული მესამე პირი სარგებლობს მოსარჩელის და მოპასუხის ყველა უფლებით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან... იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

სასამართლო განამრტავს, რომ მხოლოდ ის გარემოება, რომ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, ვერ გახდება ადვოკატის ხარჯის ანაზღაურების მოსარცელისთვის დაკისრების საკმარისი საფუძველი, რამდენადაც საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

მოცემულ შემთხვევაში მესამე პირის მიერ ვერ იქნა დადასტურებული ადვოკატის ხარჯის გაწევა, კერძოდ, მოსარჩელე ადვოკატის ხარჯის დამადასტურებელ მტკიცებულებებად უთითებს 04.07.2016წ. №-- და 19.09.2016წ.---- ხელშეკრულებებს (გ. II, ს.ფ.. 191-192), ასევე, 04.07.2016წ. №-- და 19.09.2016წ. №-- სალაროს შემოსავლის ორდერებს (გ. II, ს.ფ. 193-194). სასამართლო განმარტავს, რომ 2016 წლის 4 ივლისის ხელშეკრულება დადებულია ნ-----ესა და დ-----ს შორის წარმოქმნილ სამოქალაქო დავაზე, 2016 წლის 19 სექტემბრის ხელშეკრულება - დ-----თან და საჯარო რეესტრთან წარმოშობილ დავაზე, ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება, რომლითაც სადავო საკითხი მესამე პირის სასარგებლოდ გადაწყდა, მიღებულია 2016 წლის 06 ოქტომბერს, სარჩელი კი სასამართლოში აღძრულია 2016 წლის 26 ოქტომბერს. შესაბამისად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მითითებული დოკუმენტები არ ადასტურებენ მესამე პირის მიერ ადვოკატის ხარჯის გაწევას მოცემულ სასამართლო დავაზე. გარდა აღნიშნულისა, უსაფუძვლოა მესამე პირის

მითითება ადვოკატის მომსახურებისთვის გაწეული ხარჯის ოდენობის ნაწილშიც, ვინაიდან სალაროს შემოსავლის ორდერებით დასტურდება მხოლოდ 400 ლარის გადახდა.

ზემოაღნიშნული მსჯელობის გათვალისწინებით, არ არსებობს მხარეთათვის მესამე პირის სასარგებლოდ ადვოკატის ხარჯის დაკისრების საფუძველი.

7.3. მესამე პირმა ნ-----ემ ადვოკატის მომსახურებისთვის გაწეული ხარჯის მხარეთათვის დაკისრების შესახებ შუამდგომლობა სასამართლოს წარმოუდგინა სარჩელის სახით (ტ. II, ს.ფ. 139-153) და სარჩელზე გადაიხდა სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით (ს.ფ. ტ. II, 195). 2017 წლის 25 აპრილის სასამართლო სხდომაზე მხარემ დააზუსტა, რომ ადვოკატის მომსახურებისთვის გაწეული ხარჯის მხარეთათვის დაკისრების შესახებ მოთხოვნა წარმოადგენდა არა დამოუკიდებელ სასარჩელო მოთხოვნას, არამედ შუამდგომლობას. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 38-ე მუხლი კი, არ ითვალისწინებს მსგავსი სახის შუამდგომლობაზე სახელმწიფო ბაჟის გადახდევინებას. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ნ-----ეს უნდა დაუბრუნდეს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 (ასი) ლარი.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ელი, მე-12, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 55-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ნ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;
3. ნ-----ეს დაუბრუნდეს მოცემულ სარჩელზე 2017 წლის 16 მარტს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 (ასი) ლარი;
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ. თბილისი, გრიგოლ რობაქიძის გამზ. 7ა) თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (მდებარე: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ. №6) 14 დღის ვადაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან.

მოსამართლე

თამარ მეშველიანი