



საქმე №3/2714-18

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

26 ივლისი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე ხატია არდაზიშვილი
სხდომის მდივანი ეკა დარჩიაშვილი

მოსარჩელე - ე-----ი

წარმომადგენელი - თ-----ი

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი - მ-----ა

მესამე პირი - ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მ-----ა“

დავის საგანი - ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა და ახალი აქტის გამოცემის დავალეზა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 31 იანვრის №8-----07 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო

წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 10 აპრილის №1----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე.

1.3. დაევალოს მოპასუხეს - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და განახორციელოს ე-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ქ. თბილისში, ბ-----ში მდებარე საერთო სარგებლობის მქონე 6.83 კვ.მ. ფართზე.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და წარმოდგენილ წერილობით შესაგებელში მიუთითა, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტები გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით, არ არსებობს მათი ბათილად ცნობისა და სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

3. მესამე პირების პოზიცია

3.1. მესამე პირი - ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მ-----ა“ სასამართლო სხდომაზე არ გამოცხადდა. მხარისათვის ცნობილი იყო სხდომის დროისა და ადგილის შესახებ კანონით დადგენილი წესით.

4. ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. 2017 წლის 18 დეკემბერს ე-----მა განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და ქ. თბილისში, ბ-----ში, მდებარე დამხმარე ფართზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. განცხადებას თან დაურთო პირადობის მოწმობის ასლი, კრების ოქმი N6, აზომვითი ნახაზი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ე-----ის განცხადება და თანდართული მასალები - ს/ფ 70-76.

4.1.2. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მ-----ას“ 2017 წლის 10 დეკემბრის N6 ოქმის მიხედვით, უფლების დამდგენ დოკუმენტში, აზომვით ნახაზზე

წარდგენილი 13.66 კვ.მ. ფართიდან, ნახევარი - 6.83 კვ.მ. ნამდვილად ეკუთვნის ე-----ს, ხოლო დანარჩენი ფართი არის სხვა თანამესაკუთრის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მ-----ას“ 2017 წლის 10 დეკემბრის N6 ოქმი - ს/ფ 71-75.

4.1.3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 22 დეკემბრის №8-----03 გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ წარმოსადგენი იყო საინვენტარიზაციო და სართულებრივი გეგმა, სადაც მონიშნული იქნებოდა სარეგისტრაციო ფართი.

ე-----ის მიერ წარდგენილი იქნა საინვენტარიზაციო და სართულებრივი გეგმა სარეგისტრაციო ფართის მონიშვნით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 22 დეკემბრის №8-----03 გადაწყვეტილება - ს/ფ 78-79.
- საინვენტარიზაციო და სართულებრივი გეგმა - ს/ფ 81-82

4.1.4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 29 დეკემბრის №8-----05 გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ წარმოდგენილი დოკუმენტაციის გამოკვლევის შედეგად დადგინდა, რომ სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილი ფართი წარმოადგენს საცხოვრებელ ფართს. ამდენად, წარმოსადგენია „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის N189 დადგენილებით განსაზღვრული, შესაბამისი ორგანოს მიერ გაცემული სათანადო სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც წარმოშობს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას საცხოვრებელ ფართზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 29 დეკემბრის №8-----

05 გადაწყვეტილება - ს/ფ 84-85.

4.1.5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 29 დეკემბრის №T-----05 გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრის ხელმისაწვდომობის შესახებ დგინდება, რომ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით, ყ-----ში მდებარე უძრავი ნივთის სააღრიცხვო მასალაში, პირველ სართულზე აღრიცხული ოთახი N18 – 9.24 კვ.მ ფორმა 5-6-ის მიხედვით, წარმოადგენს საცხოვრებელ ოთახს, მის წინ მდებარე ფართი გეგმის მიხედვით შემინული აივანია.

აღნიშნული დაადასტურა სასამართლო სხდომაზე დაკითხულმა სპეციალისტმა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდგე მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 29 დეკემბრის №T-----05 გადაწყვეტილება - ს/ფ 86.
- სპეციალისტის ჩვენება - იხ.: სხდომის ოქმი.

4.1.6. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 31 იანვრის №8-----07 გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ საფუძვლით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდგე მტკიცებულებას:

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 31 იანვრის №8-----07 გადაწყვეტილება - ს/ფ 88.

4.1.7. 2018 წლის 06 თებერვალს ე-----მა ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 31 იანვრის №8-----07 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და 2017 წლის 18 დეკემბრის განცხადების დაკმაყოფილება მოითხოვა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდგე მტკიცებულებას:

- ე-----ის 2018 წლის 06 თებერვლის საჩივარი - ს/ფ 84.

4.1.8. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 10 აპრილის №1-

---- გადაწყვეტილებით ე-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 10 აპრილის №1---- გადაწყვეტილება - ს/ფ 99-103.

4.1.9. 2017 წლის 18 დეკემბერს ე-----მა განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და ქ. თბილისში, ბ-----ში, მდებარე ბინაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. განცხადებას თან დაურთო პირადობის მოწმობის ასლი, პრივატიზაციის ხელშეკრულება, კრების ოქმი N7, აზომვითი ნახაზი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ე-----ის განცხადება და თანდართული მასალები - ს/ფ 107-115.

4.1.10. 1992 წლის 25 სექტემბრის პრივატიზაციის ხელშეკრულების მიხედვით, ე-----ს გადაეცა ბინა საერთო და საცხოვრებელი ფართით 15 კვ.მ., დამხმარე სათავსებია: შემინული აივანი 5.5 კვ.მ, საერთო დამხმარე სათავსო.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მ-----ას“ 2017 წლის 10 დეკემბრის N7 ოქმის მიხედვით, ე-----ის ბინის საერთო და საცხოვრებელი ფართია 16.18 კვ.მ. შემინული აივანი - 5.16 კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- პრივატიზაციის ხელშეკრულება - ს/ფ 199-200.

- ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მ-----ას“ 2017 წლის 10 დეკემბრის N7 ოქმი - ს/ფ 116-118.

4.1.11. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 22 დეკემბერს მიღებული იქნა N8-----03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ.

ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი 2017 წლის 22 დეკემბერი) უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. თბილისი, ბ-----
---- რეგისტრირებულია ე-----ის საკუთრების უფლება 21.34 კვ.მ. ფართზე. (საკადასტრო კოდი 0-----).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 22 დეკემბრის N8-----03 გადაწყვეტილება - ს/ფ 116.
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან - ს/ფ 117-118.

4.1.12. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მ-----ის რაიონის გამგეობის 2018 წლის 28 მარტის მიმართვით, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მ-----ის რაიონის გამგეობას არ ჰქონდა ინფორმაცია ქ. თბილისი, ყ-----ში არსებული ფართები არის თუ არა სრულად განკარგული ან/და არსებობს თუ არა განუკარგავი ფართი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მ-----ის რაიონის გამგეობის 2018 წლის 28 მარტის მიმართვა - ს/ფ 42.

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ე-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონი, "ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ" საქართველოს კანონი.

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. 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, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ

ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული 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 შედეგი.

სასამართლო, ზემოაღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული გადაწყვეტილებები წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და სხვა საკანონმდებლო თუ კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

7.2. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ეს 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) უფლებამოვალეობებს.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, 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 ნუმერაციისა და მისამართების 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, ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით, ამავე კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საჯარო რეესტრის წარმოებას და ინფორმაციის ხელმისაწვდომობას უზრუნველყოფს სააგენტო, რომელიც არის ამ კანონით განსაზღვრული საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილების განმახორციელებელი მარეგისტრირებელი ორგანო. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი მიუთითებს, რომ სააგენტოს ერთ-ერთ ფუნქციას წარმოადგენს რეგისტრაცია, ხოლო ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ 2017 წლის 18 დეკემბერს ე-----
---მა განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და ქ. თბილისში, ბ-----ში, მდებარე დამხმარე ფართზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. განცხადებას თან დაურთო პირადობის მოწმობის ასლი, კრების ოქმი N6, აზომვითი ნახაზი.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაა 30 კალენდარული დღე, გარდა ამ მუხლით გათვალისწინებული გამონაკლისის

შემთხვევებისა. 3² პუნქტის თანახმად კი, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ამ მუხლით დადგენილი ვადები აითვლება დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების ოფიციალურად გაცნობიდან, ხოლო ამ გადაწყვეტილების სააგენტოს შესაბამის ვებგვერდზე გამოქვეყნების შემთხვევაში – მისი გამოქვეყნებიდან. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ამ მუხლით განსაზღვრული ვადების გაგრძელება დაუშვებელია.

სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 22 დეკემბრის №8-----03 გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ წარმოსადგენი იყო საინვენტარიზაციო და სართულებრივი გეგმა, სადაც მონიშნული იქნებოდა სარეგისტრაციო ფართი. ასევე დადგენილია, რომ ე-----ის მიერ წარდგენილი იქნა საინვენტარიზაციო და სართულებრივი გეგმა სარეგისტრაციო ფართის მონიშვნით.

სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 29 დეკემბრის №8-----05 გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ წარმოდგენილი დოკუმენტაციის გამოკვლევის შედეგად დადგინდა, რომ სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილი ფართი წარმოადგენს საცხოვრებელ ფართს. ამდენად, წარმოსადგენია „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის N189 დადგენილებით განსაზღვრული, შესაბამისი ორგანოს მიერ გაცემული სათანადო სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც წარმოშობს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას საცხოვრებელ ფართზე.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 31 იანვრის №8-----07 გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ საფუძვლით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ე-----ის განცხადებაზე ხარვეზის დადგენა გამოიწვია იმ გარემოებამ, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 29 დეკემბრის №T-----05 გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრის ხელმისაწვდომობის შესახებ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით, ყ-----ში მდებარე უძრავი ნივთის სააღრიცხვო მასალაში, პირველ სართულზე აღრიცხული ოთახი N18 – 9.24 კვ.მ ფორმა 5-6-ის მიხედვით, წარმოადგენს საცხოვრებელ ოთახს, მის წინ მდებარე ფართი გეგმის მიხედვით შემინული აივანია. აღნიშნული დაადასტურა სასამართლო სხდომაზე დაკითხულმა სპეციალისტმა. იმის გათვალისწინებით, რომ აღნიშნული საცხოვრებელი ფართი 1992 წლის 25 სექტემბრის პრივატიზაციის ხელშეკრულებაში არ ფიქსირდებოდა, მოთხოვნილი იქნა „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის N189 დადგენილებით განსაზღვრული, შესაბამისი ორგანოს მიერ გაცემული სათანადო სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც წარმოშობს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას საცხოვრებელ ფართზე. იმის გათვალისწინებით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში ვერ იქნა აღმოფხვრილი ხარვეზი, მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიიღო გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის თაობაზე. ამდენად, სასამართლო თვლის, რომ არ არსებობს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 31 იანვრის №8-----07 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

7.3. "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, დაინტერესებულ პირს უფლება აქვს მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება გაასაჩივროს მისი ოფიციალურად გაცნობიდან,

ხოლო გადაწყვეტილების გამოქვეყნების შემთხვევაში – გამოქვეყნებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში.

სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ 2018 წლის 06 თებერვალს ე-----
---მა ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018
წლის 31 იანვრის №8-----07 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და 2017
წლის 18 დეკემბრის განცხადების დაკმაყოფილება მოითხოვა.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული
კოდექსის 96-ე მუხლი ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალდებულებს
გადაწყვეტილების გამოტანისას საქმის გარემოებების სრულყოფილ
გამოკვლევას. კერძოდ, მითითებული მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად,
ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას
გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და
გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების
საფუძველზე. ამავე ნორმის მე-2 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია,
ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას
საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით
დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.
საქმის გარემოებების სრულ და ყოველმხრივ გამოკვლევას ავალდებულებს
ადმინისტრაციულ ორგანოს ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილიც,
რომლის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის
თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე,
მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და
შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის ფარგლებში მოპასუხე - სსიპ საჯარო
რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ჩატარდა ადმინისტრაციული წარმოება
და 2018 წლის 10 აპრილს მიღებული იქნა №1----- გადაწყვეტილება ე-----
-----ის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის
შესახებ.

სასამართლო თვლის, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ სრულყოფილად
გამოიკვლია საქმის გარემოებები, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა
სააგენტომ შეაფასა არამხოლოდ მხარეთა მიერ წარდგენილი მტკიცებულებები,
არამედ მოიძია დამატებით, საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებები.

სასამართლო მიუთითებს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ და „ლ“ პუნქტების მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას; ხოლო სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია კი არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა არის მრავალბინიან სახლში მდებარე საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი, მათ შორის, კომერციული მიზნებისათვის გამოყენებული ფართობის მესაკუთრეთა გაერთიანება; ამავე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ბინის საერთო ფართობი არის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული, ერთ სისტემაში გაერთიანებული (ურთიერთდაკავშირებული) მომიჯნავე სათავსები, იზოლირებული სათავსი ან/და იზოლირებული სათავსების ფართობთა ჯამი, ხოლო „ე“ ქვეპუნქტის მიხედვით, ინდივიდუალური საკუთრება არის ბინის ან/და არასაცხოვრებელი ფართობის საკუთრება, აგრეთვე ამ ფართობის შემადგენელი ის ნაწილები, რომლებიც შეიძლება გადაკეთდეს, მოსცილდეს ანდა დაემატოს ისე, რომ ამით გაუმართლებლად არ შეიღახოს საერთო საკუთრება ან ინდივიდუალურ საკუთრებაზე დაფუძნებული სხვა რომელიმე ბინის მესაკუთრის უფლება, ასევე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.);

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები კრებაზე აფიქსირებენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მიერ მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.) მფლობელობის ამ კანონის ძალაში შესვლის დროს არსებულ ფაქტობრივ მდგომარეობას და ხმათა 2/3-ით იღებენ გადაწყვეტილებას, რომლის თაობაზედაც დგება შესაბამისი ოქმი, თუ წესდებით არ განისაზღვრება განსხვავებული კვორუმი. მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსებზე (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.) საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში დასარეგისტრირებლად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრმა უნდა წარმოადგინოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების მიერ შედგენილი ოქმი და ნახაზი, რომლის მეშვეობითაც შესაძლებელია სამეურნეო სათავსის

ადგილმდებარეობის დადგენა.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ე-----მა 2017 წლის 18 დეკემბერს წარდგენილი განცხადებით მოითხოვა ქ. თბილისში, ბ-----ში, მდებარე დამხმარე ფართზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. განცხადებას თან დაურთო პირადობის მოწმობის ასლი, კრების ოქმი N6, აზომვითი ნახაზი. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოებით დაადგინა, რომ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით, ყ-----ში მდებარე უძრავი ნივთის სააღრიცხვო მასალაში, პირველ სართულზე აღრიცხული ოთახი N18 – 9.24 კვ.მ ფორმა 5-6-ის მიხედვით, წარმოადგენს საცხოვრებელ ოთახს, მის წინ მდებარე ფართი გეგმის მიხედვით შემინული აივანია. აღნიშნული დაადასტურა სასამართლო სხდომაზე დაკითხულმა სპეციალისტმა.

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ 1992 წლის 25 სექტემბრის პრივატიზაციის ხელშეკრულების მიხედვით, ე-----ს გადაეცა ბინა საერთო და საცხოვრებელი ფართით 15 კვ.მ., დამხმარე სათავსებია: შემინული აივანი 5.5 კვ.მ, საერთო დამხმარე სათავსო. ასევე დადგენილია, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მ-----ას“ 2017 წლის 10 დეკემბრის N7 ოქმის მიხედვით, ე-----ის ბინის საერთო და საცხოვრებელი ფართია 16.18 კვ.მ. შემინული აივანი - 5.16 კვ.მ. აღნიშნული დოკუმენტების საფუძველზე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 22 დეკემბერს მიღებული იქნა N8-----03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი 2017 წლის 22 დეკემბერი) უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. თბილისი, ბ----- რეგისტრირებულია ე-----ის საკუთრების უფლება 21.34 კვ.მ. ფართზე. (საკადასტრო კოდი 0-----).

იმის გათვალისწინებით, რომ ე-----ის 2018 წლის 18 დეკემბრის N8----- განცხადებით მოთხოვნილი ფართი აღმოჩნდა საცხოვრებელი ფართი, რაზედაც მითითებული არ ყოფილა პრივატიზაციის ხელშეკრულებაში, ამასთან, საცხოვრებელ ფართზე საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტს არ წარმოადგენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმი, მიღებული იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, ხოლო შეჩერების ვადაში სათანადო მტკიცებულების წარუდგენლობის გამო შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, ვინაიდან უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრის მონაცემების მიხედვით, ქ. თბილისში, ბ-----ში მდებარე უძრავი ნივთის ფართები განკარგულია მ-----ის რაიონის გამგეობის მიერ, გამოთხოვილი იქნა შესაბამისი ინფორმაცია, თუმცა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მ-----ის რაიონის გამგეობის 2018 წლის 28 მარტის მიმართვით, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მ-----ის რაიონის გამგეობას არ ჰქონდა ინფორმაცია ქ. თბილისი, ყ-----ში არსებული ფართები არის თუ არა სრულად განკარგული ან/და არსებობს თუ არა განუკარგავი ფართი.

შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის პროცესში თავად გამოიკვლია არსებობდა თუ არა ე-----ის მიერ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 2017 წლის 18 დეკემბერს წარდგენილი განცხადების დაკმაყოფილების საფუძველი. ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვისას, რომელიც ერთი მხრივ დაინტერესებული პირისათვის უფლების დაცვის საშუალებაა, ხოლო მეორე მხრივ უზრუნველყოფს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ თვითკონტროლის განხორციელების შესაძლებლობას, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ დაადგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და მიიღო გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ კანონიერია სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 10 აპრილის №1----- გადაწყვეტილება, რომლითაც საჩივრის ავტორს მართებულად ეთქვა უარი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

7.4. სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-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 მე-2 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. ამავე კოდექსის 33-ე მუხლი ადგენს, რომ თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარი კანონს ეწინააღმდეგება ან დარღვეულია მისი გამოცემის ვადა და ეს პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო ამ კოდექსის 23-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს, გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას. შესაბამისად, არ არსებობს სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 31 იანვრის №8-----07 გადაწყვეტილებისა და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 10 აპრილის №1----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი, შესაბამისად, უსაფუძვლოა მოსარჩელის მოთხოვნა დაევალოს მოპასუხეს - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და განახორციელოს ე-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ქ. თბილისში, ბ-----ში მდებარე საერთო სარგებლობის მქონე 6.83 კვ.მ. ფართზე. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ე-----ს უარი უნდა ეთქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

8. საპროცესო ხარჯები

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 ნაწილი თანახმად, სასამართლო ხარჯებს მოიცავს სახელმწიფო ბაჟი, რაც მოსარჩელის მიერ გადახდილია დავის საგნის მოცულობის პროპორციულად. ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ საქმეზე სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს უცვლელი.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-3, მე-4, მე-12, 22-ე, 24-ე, 25-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ე-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 100 (ასი) ლარი, ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს, მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, გრიგოლ რობაქიძის გამზირი №7ა), სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის (მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ. №6) მეშვეობით.

მოსამართლე

ხატია არდაზიშვილი