



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

30 მაისი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

ი შ ე ს ა ვ ა ლ ი

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე - გიორგი გოგიაშვილი

სხდომის მდივანი - დიანა გოხაძე

აპელანტი - გ-----ი

წარმომადგენელი - მ----- ჭ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი - ლ-----ე

მესამე პირები - გ-----ი, მ-----ა ს-----ი

გ-----ის წარმომადგენელი - მ----- ლ-----ა

მესამე პირი - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი - მ----- ბ-----ი

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 22 დეკემბრის გადაწყვეტილება

II ა ლ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

1. აპელანტის მოთხოვნა:

1.1. გ-----ი ითხოვს გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 22 დეკემბრის გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 22 დეკემბრის გადაწყვეტილებით, გ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 01.06.2016 წლის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსათვის უძრავ ნივთზე, კერძოდ, გ-----ისა და მ-----ს კუთვნილ უძრავ ქონებაზე (მდებარე: თბილისი, მ-----ის №11, მიწა - 754 კვ.მ, შენობა-ნაგებობა №1, №2 და №3, საკადასტრო კოდი: 0-----) ნებისმიერი სახის სარეგისტრაციო წარმოების განხორციელების აკრძალვის თაობაზე.

2.2. დასკვნები დადგენილ უდავო ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

1991 წლის 27 დეკემბერს ე-----მა და ნ-----ს ს-----მა ნ--- კ-----ისაგან შეიძინეს ქ. თბილისში, მ-----ის ქ. 11-ში მდებარე სახლის 4/5-დი ნაწილი ე-----მა, 1/5-დი ნაწილი ნ-----ს ს-----მა. საცხოვრებელი სახლის ლიტერ „ა“ ერთსართულიანია, სარდაფით, აქვს ხუთი საცხოვრებელი ოთახი საცხოვრებელი ფართით 101,08 კვ.მ. დამხმარე ფართია 17,25 კვ.მ., სამეურნეო ფართი 139,90 კვ.მ., (ტექნიურის არქივში დაცული დედანი დოკუმენტი არ შეიცავს აღნიშნულ მონაცემს) სასარგებლო ფართია 118,13 კვ.მ. განლაგებულია 790 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, რომელიც საერთოა „ბ-----თან“ ერთად.

ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (განაცხადის №6-----, 21.11.2005 წ.) უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდით 0----- დარეგისტრირდა ე-----ისა და ნ-----ს ს-----ის საკუთრების უფლება 27.12.1991 წ. ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1513 მუხლის შესაბამისად.

2006 წლის 27 იანვარს გაცემული სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე ნ-----ს ს-----ის სამკვიდრო მიიღო ე-----მა, რაც 2006 წლის 1 თებერვალს საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, ე-----ის საკუთრების უფლება აღრიცხული იყო შემდეგი მონაცემებით: მიწის ნაკვეთი - ე-----ის და სახლთმფლობელობის თანამესაკუთრეთა საკუთრება. შენობა-ნაგებობაში, საერთო ფართით 394,82 კვ.მ. (მათ შორის, საცხოვრებელი ფართი 197,02 კვ.მ.) აქედან 1-ლი სართული, ფართი 118,33 კვ.მ. და სარდაფი 94,48 კვ.მეტრი.

უძრავი ქონების ნაჩუქრობის ხელშეკრულების მიხედვით, ე-----მა გ-----

—ს აჩუქა საკუთრებაში არსებული ქონება, მდებარე მ-----ის ქ. №11-ში მდებარე შენობა-ნაგებობაში, საერთო ფართობით 394,82 კვ.მ. (მათ შორის, საცხოვრებელი ფართი 197,02 კვ.მ.) აქედან 1-ლი სართული, ფართი 118,33 კვ.მ. და სარდაფი 94,48 კვ.მეტრი. საჩუქარია საცხოვრებელი სახლი, განთავსებული 754 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. საჩუქარია ასევე შენობა-ნაგებობაში ნაჩუქარი ქონების საერთო ფართის შესაბამისი იდეალური წილი მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია შენობა-ნაგებობა.

გ-----ის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში 07.03.2006 წ. (განაცხადის რეგისტრაციის №1-----), გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

07.03.2011 წ. მომზადებული საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, (განაცხადის რეგისტრაციის №8-----) უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. თბილისი, მ-----ის ქ. №11-ში (საკ. კოდი 0-----) რეგისტრირებული იყო გ-----ის საკუთრების უფლება პირველი სართული, ფართი 118,33 კვ.მ. და სარდაფის ფართი 94,48 კვ.მეტრი.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტ. 2, ს.ფ. 360-362);
- 21.11.2005 წ. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. 2, ს.ფ. 376);
- სამკვიდრო მოწმობა (ტ. 2, ს.ფ. 397-400);
- 01.02.2006 წლის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. 2, ს.ფ. 409);
- 01.02.2006 წ. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. 2, ს.ფ. 411);
- ჩუქების ხელშეკრულება (ტ. 2, ს.ფ. 433-437);
- 07.03.2006 წ. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. 2, ს.ფ. 447-448);
- 07.03.2011 წ. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

ვ--- - საბურთალოს რაიონული გამგეობის 2011 წლის 8 ივნისის №1----- განკარგულებით, გ-----ს გადაეცა უსასყიდლოდ საკუთრებაში მის სარგებლობაში არსებული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის II სართული: საცხოვრებელი ფართი 98.25 კვ.მ. არასაცხოვრებელი 62.65 კვ.მ., საერთო ფართობით 160.90 კვ.მ. და მასზე დამაგრებული მიწის ნაკვეთი თანასაკუთრებაში საერთო ფართობით 754.0 კვ.მ. მდებარე ქ. თბილისი, მ-----ის ქ. №11-ში.

ვ--- - საბურთალოს რაიონული გამგეობის მიერ 2011 წლის 8 ივნისის გაიცა №-- საკუთრების მოწმობა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 16 ივნისის №8-----04 გადაწყვეტილებით, დარეგისტრირდა გ-----ის საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე მ-----ის ქ. №11-ში (საკ. კოდი 0-----) შენობა №1-ში, II სართული, საერთო ფართობით 160,90 კვ.მ. (საცხოვრებელი ფართი 98,25 კვ.მ.

არასაცხოვრებელი ფართი 62,65 კვ.მ.).

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- ვ---საბურთალოს რაიონული გამგეობის 2011 წლის 8 ივნისის №111/1-04 განკარგულება (ტ. 1, ს.ფ. 38);
- ვ---საბურთალოს რაიონული გამგეობის 2011 წლის 8 ივნისის გაიცა №--საკუთრების მოწმობა (ტ. 2, ს.ფ. 148);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 16 ივნისის №8-----04 გადაწყვეტილება (ტ. 1, ს.ფ. 43);

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 25 ოქტომბრის №8----- გადაწყვეტილებით, დარეგისტრირდა გ-----ის რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილება შემდეგი მონაცემებით: ბინაზე, მდებარე მ-----ის ქ. №11-ში (საკ. კოდი 0-----) შენობა №1-ში, I სართული ფართით 158,26 კვ.მ. და სარდაფი ფართით 94,48 კვ.მეტრი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 14 თებერვლის №2---- გადაწყვეტილებით, ბათილად იქნა ცნობილი თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ №8----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით მიღებული 2012 წლის 22 ოქტომბრის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №8-----03 გადაწყვეტილება და 2012 წლის 25 ოქტომბრის რეგისტრაციის შესახებ №8----- გადაწყვეტილება. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის და ურთიერთშეჯერების შედეგად გ-----ის წარმადგენლის №8----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით ახალი გადაწყვეტილების მიღება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 15 თებერვლის №8----- გადაწყვეტილებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 14 თებერვლის №2---- გადაწყვეტილების საფუძველზე განცხადების მოთხოვნა დაკმაყოფილდა. საჯარო რეესტრში აისახა შემდეგი მონაცემები: გ-----ის საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. თბილისი, მ-----ის ქ. №11-ში (საკ. კოდი 0-----) რეგისტრირებული იყო გ-----ის საკუთრების უფლება პირველი სართული, ფართი 118,33 კვ.მ. და სარდაფის ფართი 94,48 კვ.მეტრი.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 25 ოქტომბრის 8----- გადაწყვეტილება (ტ. 1, ს.ფ. 50-52);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 14 თებერვლის №2---- გადაწყვეტილება (ტ. 1, ს.ფ. 45-48);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 15 თებერვლის

№8----- გადაწყვეტილება (ტ. 1, ს.ფ. 421-423);

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 18 აპრილის №8----- გადაწყვეტილებით, დარეგისტრირდა გ-----ის რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილება შემდეგი მონაცემებით: ბინაზე, მდებარე მ-----ის ქ. №11-ში (საკ. კოდი 0-----) შენობა №1-ში, I სართული ფართით 158,26 კვ.მ. და სარდაფი ფართით 94,48 კვ.მეტრი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 11 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 18 აპრილის №8----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება და დაევალა მოპასუხე საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 16 დეკემბრის №8----- გადაწყვეტილებით, განხორციელდა ცვლილების რეგისტრაცია თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 11 ოქტომბრის გადაწყვეტილების საფუძველზე შემდეგი მონაცემებით: გ-----ის საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. თბილისი, მ-----ის ქ. №11-ში (საკ. კოდი 0-----) რეგისტრირებული იყო გ-----ის საკუთრების უფლება პირველი სართული, ფართი 118,33 კვ.მ. და სარდაფის ფართი 94,48 კვ. მეტრი.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 18 აპრილის №8----- გადაწყვეტილება (ტ. 1, ს.ფ. 53-55);
- თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 11 ოქტომბრის №3/1474-13 გადაწყვეტილება (ტ. 1, ს.ფ. 56-67);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 16 დეკემბრის №8----- გადაწყვეტილება (ტ. 1, ს.ფ. 445-447);

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 7 მაისის №8----- გადაწყვეტილებით, 2014 წლის 5 მაისის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე დარეგისტრირდა მ-----ა ს-----ის საკუთრების უფლება გ-----თან ერთად უძრავ ქონებაზე, მდებარე მ-----ის ქ. №11-ში (საკ. კოდი 01.14.11.031.035) შენობა №1-ში, II სართული, საერთო ფართით 160,90 კვ.მ. (საცხოვრებელი ფართი 98,25 კვმ. არასაცხოვრებელი ფართი 62,65 კვ.მ.).

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- ჩუქების ხელშეკრულება (ტ. 1, ს.ფ. 450-451);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 7 მაისის №8----- გადაწყვეტილება (ტ. 1, ს.ფ. 454);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. 1, ს.ფ. 455-456);

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 23 მაისის №1---- გადაწყვეტილებით, გ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №8-----04 (16.06.2011) და №8----- (07.05.2014) გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის მოთხოვნით, უარი ეთქვა განხილვაზე.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 23 მაისის №1---- გადაწყვეტილება (ტ. 1, ს.ფ. 105-106);

თბილისის აღმასკომის კომუნალურ მეურნეობასთან არსებული მიწების კომისიის სხდომის 1929 წლის 24 ნოემბრის №-- ოქმის თანახმად, ა----- მ----- ს მიეცა მიწის ნაკვეთი №275 მდებარე ვ---ში, ფართობი დაახლოებით 375,00 კვ.მ.

თბილისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი 1980 წლის 31 ივლისის №1----- გადაწყვეტილებით აღინიშნა, რომ საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივი „ბ-----ი“ შექმნილია სსრ კავშირის ცენტრალური აღმასრულებელი კომიტეტის და სახალხო კომისართა საბჭოს 1937 წლის 17 ოქტომბრის დადგენილების მე-4 პუნქტის შესაბამისად და ვინაიდან, იგი შეიქმნა მანამდე მოქმედი საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების ბაზაზე, თავის უფლებრივი მდგომარეობით წარმოადგენს უფლებამოსილ საბინაო - სამშენებლო დაარსების დღიდან, რომელიც თავის საქმიანობას უნდა წარმართავდეს მოქმედი საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივი სანიმუშო წესდების შესაბამისად.

ამავე გადაწყვეტილებით, დაევალა სახელმწიფო არქიტექტურულ - სამშენებლო კონტროლის სამმართველოს, 1980 წლის ბოლომდე მიიღოს ექსპლუატაციაში სახლები დართული სიის მიხედვით ფაქტიური მდგომარეობით. შესაბამისად, კოოპერატივის მიერ წარდგენილი მომართვისა და აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, დაევალა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის საფინანსო განყოფილების 1980 წლის ბოლომდე ჩაატაროს კოოპერატივ „ბ-----ის“ საფინანსო რევიზია და შემდეგ მოახსენოს საქალაქო საბჭოს აღმასკომს. დაევალა ქალაქის შინაგან საქმეთა სამმართველოს საპასპორტო განყოფილებას 1980 წლის 1 ნოემბრამდე შეამოწმოს კოოპერატივ „ბ-----ის“ საბინაო წიგნების ფაქტიური მდგომარეობა გამოვლენილ დარღვევათა სალიკვიდაციოდ. მიიღოს სათანადო ზომები, რის შემდეგ გადასცეს საბინაო წიგნები შესაბამის რაისაბჭოების საბინაო სამმართველოებს. რაისაბჭოების აღმასკომების მიერ კოოპერატივ ბ-----ში

შემაჯალი სახლების ექსპლუატაციის და მოვლა - შენახვის გაუმჯობესების, მათ საქმიანობაზე ხელმძღვანელობის და კონტროლის გაძლიერების მიზნით, დაევალოს საბინაო მეურნეობის სამმართველოს, ორჯონიკიძის, კალინინის და პირველი მაისის რაისაბჭოების აღმასკომებთან ერთად 1980 წლის სექტემბრის ბოლომდე ჩაატაროს კოოპერატივ ბ-----ის მეპაიე წევრთა საერთო კრება და მისცეს რეკომენდაცია მათ, რათა მოხდეს კოოპერატივ ბ-----ის რეორგანიზაცია ცალკეულ კოოპერატივებად, ტერიტორიალური პრინციპების მიხედვით №1,2,3 დანართების თანახმად; დაევალოს შესაბამის რაისაბჭოების აღმასკომებს 1980 წლის 20 ოქტომბრამდე უზრუნველყონ ბ-----ის რეორგანიზაციის შემდეგ სათანადო კოოპერატივის წევრთა საერთო კრების ჩატარება ახალი გამგეობების და სარევიზიო კომისიების არჩევის მიზნით მოქმედი სანიმუშო წესდების შესაბამისად. ეთხოვა საქართველოს სსრ საბინაო-კომუნალური მეურნეობის სამინისტროს თავის საპროექტო ორგანიზაციისა და სამეცნიერო კვლევითი ლაბორატორიის მეშვეობით ჩაატაროს მიმდინარე წლის ბოლომდე საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივ ბ-----ის საცხოვრებელი სახლების ტექნიკური მდგომარეობის გამოკვლევა. აღნიშნული გადაწყვეტილების დანართში მითითებულია მ-----ის ქ. №11, საცხოვრებელი ბინების რაოდენობა 2, საცხოვრებელი ფართობი 243 კვ.მეტრი.

ქ. თბილისის ვაკის რაიონის 1990 წლის 2-----ის გადაწყვეტილებით, ნ--- ბ-----ის ასული კ-----ის სარჩელი საბინაო სამშენებლო კოოპერატივ „ბ-----თან“ თბილისის არქიტექტურულ დაგეგმარებით სამმართველოსთან, მესამე პირი გ-----ის ძე ს-----ი, სახლის ექსპლუატაციაში მიღების, საკუთრების უფლების ცნობისა და წილის ნატურით გამოყოფის შესახებ დაკმაყოფილდა. თბილისში, მ-----ის ქ. №11-ში პირველი სართული მიღებულ იქნა ექსპლუატაციაში არქიტექტურულ დაგეგმარებით სამმართველოს მიერ. ცნობილ იქნა ნ--- ბ-----ის ასული კ-----ე სახლის მესაკუთრედ. მიეკუთვნოს სახლის პირველი სართული და სარდაფ სართულის №1,2,3,4,5,6 ოთახები, მათ წინ მდებარე შემინული სათავსოთი, რაც აღირიცხოს ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში. შეგებებული სარჩელი გ-----ის ძე ს-----ს მოპასუხე ნ--- ბ-----ის ასულ კ-----ესთან საბინაო სამშენებლო კოოპერატივი ბ-----თან სახლის მესაკუთრედ ცნობის, სარდაფის მიკუთვნების, სადარბაზოს შესასვლელის გაყოფის ნაწილში უარი ეთქვა უსაფუძვლობის გამო, ხოლო მიწის გაყოფის ნაწილში სარჩელი შეწყდა.

თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის 28.04.2011 წ. ცნობა-დახასიათების თანხმად, მიწის ნაკვეთი, მდებარე მ-----ის ქ. №11, შეადგენს 790 კვ.მ.-ს, №0----- სააღრიცხვო ბარათი, 07.02.1941 წ. მესაკუთრე - თანასაკუთრება; შენობა-ნაგებობის გრაფაში აღრიცხულია ლიტერ „ა“ (საცხოვრებელი - I სართული - სარდაფის ნაწილი) საერთო ფართი 146,71 კვ.მ., საცხოვრებელი - 101,08 კვ.მ., არასაცხოვრებელი -, სარდაფი - 98,50 კვ.მ., სხვენი/მანსარდა დამხმარე - 45,63 კვ.მ.; ლიტერ „ა“ (საცხოვრებელი - II სართული -

სარდაფის ნაწილი) საერთო ფართობი 149,61 კვ.მ., საცხოვრებელი - 95,94 კვ.მ., არასაცხოვრებელი - სარდაფი - 26,04 კვ.მ. სხვენი/მანსარდა, დამხმარე - 53,67 კვ.მ.; ინდივიდუალური საკუთრების საგანი - ე-----ი - I სართულიდან 4/5 ნაწილი; უფლების დამდგენი დოკუმენტი: ნასყიდობის ხელშეკრულება №26-478, 27.12.1991; ნ-----ა ს-----ი - I სართულიდან 1/5 ნაწილი; უფლების დამდგენი დოკუმენტი: ნასყიდობის ხელშეკრულება №26-478, 27.12.1991; სახელმწიფო საკუთრება II სართული; სარგებლობის გრაფაში მითითებულია სახელმწიფო საკუთრების წილზე ბ-----ი, №0----- სააღრიცხვო ბარათი, 07.02.1941 წ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 27.05.2011 წ. №TT2----- გადაწყვეტილებით, გ-----ის განცხადება ცნობა - დახასიათებაში არსებული ტექნიკური ხარვეზის შესწორების თაობაზე არ დაკმაყოფილდა, მიჩნეულ იქნა, რომ ცნობა - დახასიათება შეესაბამებოდა ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცულ მონაცემებს.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 29.09.2016 წ. №TT2----- გადაწყვეტილებით, გაიცა ცნობა - დახასიათება უძრავ ნივთზე, მდებარე მ-----ის ქ. N11-ში.

21.09.2016 წ. მომზადებული ცნობა-დახასიათება შეიცავს შემდეგ მონაცემებს: მიწის ნაკვეთი, მდებარე მ-----ის ქ. №11, შეადგენს 790 კვ.მ.-ს, საკუთრების აღწერა - ლიტერ „ა“ (საცხოვრებელი - I სართული - სარდაფის ნაწილი) საერთო ფართი 146,71 კვ.მ., საცხოვრებელი - 101,08 კვ.მ., არასაცხოვრებელი -, სარდაფი - 98,50 კვ.მ., სხვენი/მანსარდა დამხმარე - 45,63 კვ.მ.; საკუთრების აღწერა - ლიტერ „ა“ (საცხოვრებელი - II სართული - სარდაფის ნაწილი) საერთო ფართობი 149,61 კვ.მ., საცხოვრებელი - 95,94 კვ.მ., არასაცხოვრებელი - სარდაფი - 26,04 კვ.მ. სხვენი/მანსარდა, დამხმარე - 53,67 კვ.მ.; ნაკვეთი: თანასაკუთრება, ფართობი 790, №0----- სააღრიცხვო ბარათი, 07.02.1941 წ., ბინა: სახელმწიფო საკუთრება - II სართული, №0----- სააღრიცხვო ბარათი, 07.02.1941 წ., ბინა: ნ-----ა ს-----ი - I სართულიდან 1/5 ნაწილი; უფლების დამდგენი დოკუმენტი: ნასყიდობის ხელშეკრულება №26-478, 27.12.1991; ე-----ი - I სართულიდან 4/5 ნაწილი; უფლების დამდგენი დოკუმენტი: ნასყიდობის ხელშეკრულება №26-478, 27.12.1991; ბინა: ვალდებულების აღწერა: მოსარგებლე ბ-----ი, №0----- სააღრიცხვო ბარათი, 07.02.1941 წ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 04.10.2016 წ. №TT2----- გადაწყვეტილებით განმცხადებელს, მ----- ჭ-----ეს უარი ეთქვა ცნობა-დახასიათებაში მითითებული ტექნიკური ხარვეზის გასწორების თაობაზე, ვინაიდან სამსახურის მიერ მომზადებული დოკუმენტი შეესაბამებოდა ტექნიკური აღრიცხვის არქივში არსებულ მონაცემებს, კერძოდ მ-----ის ქ. №11-ში მდებარე ნივთის მე-2 სართულის ფართზე ფიზიკური და კერძო სამართლის

იურიდიული პირების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი მასალაში არ ინახება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 21 ნოემბრის №3----- გადაწყვეტილებით, ადმინისტრაციული საჩივარი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 29.09.2016 წ. №TT2----- გადაწყვეტილებისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 04.10.2016 წ. №TT2----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობისა და სრულყოფილი ინფორმაციის გაცემის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- თბილისის აღმასკომის კომუნალურ მეურნეობასთან არსებული მიწების კომისიის სხდომის 1929 წლის 24 ნოემბრის №-- ოქმი (ტ. 1, ს.ფ. 355);
- თბილისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი 1980 წლის 31 ივლისის №1----- გადაწყვეტილება (ტ. 2, ს.ფ. 185-189);
- ქ. თბილისის ვაკის რაიონის 1990 წლის 2-----ის გადაწყვეტილება (ტ. 1, ს.ფ. 28-35);
- ცნობა-დახასიათება (ტ. 2, ს.ფ. 140);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 27.05.2011 წ. №TT2----- გადაწყვეტილება (ტ. 2, ს.ფ. 155-157);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 29.06.2016 წ. №TT2----- გადაწყვეტილება (ტ. 3, ს.ფ. 46);
- 21.09.2016 წ. მომზადებული ცნობა-დახასიათება (ტ. 3, ს.ფ. 48-49);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 04.10.2016 წ. №TT2----- გადაწყვეტილება (ტ. 3, ს.ფ. 47);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 21 ნოემბრის №3----- გადაწყვეტილება (ტ. 3, ს.ფ. 50-54);

2.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტი, ამავე კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტი, მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტი, კანონის 23-ე მუხლი, დეტალურად მიუთითა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და ყურადღება გაამახვილა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტზე და განმარტა, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა არის მრავალბინიან სახლში მდებარე საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი, მათ შორის, კომერციული მიზნებისათვის გამოყენებული ფართობის მესაკუთრეთა გაერთიანება. ამავე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მრავალბინიანი სახლი არის სახლი, რომელიც შედგება ორზე მეტი ინდივიდუალური საკუთრების საგნისაგან (ბინისაგან).

სასამართლომ უდავოდ მიიჩნია ის გარემოება, რომ ქ. თბილისი, მ-----ის ქ. N11- ში

არსებული უძრავი ქონება შედგება მხოლოდ ორი საკუთრების უფლების ობიექტისაგან, ე.ი. ინდივიდუალური საკუთრების საგნისაგან (ბინისაგან). ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ქ. თბილისი, მ-----ის ქ. N11-ში არსებულ უძრავ ქონებაზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის ნორმები ვერ გავრცელდება. საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დასახელებული ნორმა მხოლოდ იმ შემთხვევაში ითვალისწინებს საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით ერთ სისტემაში გაერთიანებული, ურთიერთდაკავშირებული და იზოლირებულ ფართის რეგისტრაციის შესაძლებლობას თანამესაკუთრე პირის თანხმობის გარეშე, თუ ამ უძრავ ქონებაზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის ნორმები ვრცელდება. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში, ქ. თბილისი, მ-----ის ქ. N11-ში არსებულ უძრავ ქონებაზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობის მომწესრიგებელი ნორმები და შესაბამებისად, საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის ხსენებული საგამონაკლისო ნორმა ვერ გავრცელდება.

კონკრეტულ შემთხვევაში, სასამართლომ მიიჩნია, რომ გ-----ისა და მისი წინამორბედის საკუთრების უფლება რეგისტრირებული იყო 118,33 კვ. მეტრ საცხოვრებელ ფართზე, შესაბამისად, გაზრდილი ფართის (158,26 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის) დასარეგისტრირებლად საჭირო იყო წარდგენილიყო უფლების დამდგენი რაიმე დოკუმენტი, ან საზიარო უფლების მქონე მესაკუთრე პირის თანხმობა ფართის გაზრდაზე. ამგვარი თანხმობა ან სამართლებრივი დოკუმენტი გ-----ის მიერ წარდგენილი არ ყოფილა.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 14 თებერვლის №2--- გადაწყვეტილების საფუძველზე მიღებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 15 თებერვლის №8----- გადაწყვეტილება სრულ შესაბამისობაშია სამოქალაქო კოდექსის იმ ნორმებთან, რომელიც საზიარო ნივთის მართვის წესს განსაზღვრავს.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე და 22-ე მუხლებზე და განმარტა, რომ მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 18 აპრილის №8----- გადაწყვეტილებით, დარეგისტრირდა გ-----ის რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილება შემდეგი მონაცემებით: ბინაზე, მდებარე მ-----ის ქ. №11-ში (საკ. კოდი 0-----) შენობა

№1-ში, I სართული ფართით 158,26 კვ.მ. და სარდაფი ფართით 94,48 კვ.მეტრი.

საქმის განმხილველმა სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 11 ოქტომბრის გადაწყვეტილებაზე რომლითაც სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 18 აპრილის №8----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება და დაევალა მოპასუხე საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტი. აღნიშნული გადაწყვეტილება დაეფუძნა იმ გარემოებას, რომ მიუხედავად სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა, გ-----ის განცხადება გაზრდილი ფართის რეგისტრაციის თაობაზე ისე იქნა დაკმაყოფილებული, რომ სხვა რაიმე ახალი დოკუმენტი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში წარდგენილი არ ყოფილა.

შესაბამისად, გ-----ის მიერ რაკი ვერ იქნა წარდგენილი გაზრდილ ფართზე სათანადო დოკუმენტი, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 16 დეკემბრის №8----- გადაწყვეტილებით, მართებულად განხორციელდა ცვლილების რეგისტრაცია თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 11 ოქტომბრის გადაწყვეტილების საფუძველზე შემდეგი მონაცემებით: გ-----ის საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. თბილისი, მ-----ის ქ. №11-ში (საკ. კოდი 0-----) რეგისტრირებული იყო გ-----ის საკუთრების უფლება პირველი სართული, ფართი 118,33 კვ.მ. და სარდაფის ფართი 94,48 კვ. მეტრი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 16 დეკემბრის №8----- - გადაწყვეტილება მიღებული იქნა სასამართლო გადაწყვეტილების აღსასრულებლად, მის საფუძველზე გარემოებათა სრულად გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად.

საქმის განმხილველმა სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის 29-ე მუხლის მე-2 პუნქტზე, რომლის თანახმად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება, გარდა მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებისა, საჩივრდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

სასამართლომ ასევე ყურადღება გაამახვილა საქართველოს ზოგადი

ადმინისტრაციული კოდექსის მე-80 მუხლის მე-4, მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „ღ“ ქვეპუნქტზე და აღნიშნა, რომ ზოგადი პრინციპის თანახმად, ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო არ არის მოკლებული შესაძლებლობას იმსჯელოს ქვემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული აქტების კანონიერებასა და მათ მიზანშეწონილობაზე, თუმცა აღნიშნული არ გულისხმობს ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში იმსჯელოს იმ სახის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ - სამართლებრივ აქტებზე, რომელთათვის კანონმდებელი ადგენს სასამართლოში გასაჩივრების აუცილებლობას. ამდენად, სასამართლომ მიუთითა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №1----- (23.05.2016წ.) გადაწყვეტილება, №1----- (16.05.2016წ.) ადმინისტრაციულ საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ სრულ შესაბამისობაშია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსისა და საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის დანაწესთან, შესაბამისად, არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი და ფაქტობრივი საფუძველი.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცულ უძრავი ნივთის სააღრიცხვო ბარათზე და განმარტა, რომ მითითებულია „ბ-----ი“, №0----- სააღრიცხვო ბარათი, 07.02.1941 წელი. ასევე მიუთითა, რომ ტექნიკური აღრიცხვის მასალაში არ არის დაცული რაიმე დოკუმენტი, რაც კოოპერატივ ბ-----ის მიერ სამშენებლო სამუშაოების განხორციელების, ან მშენებლობადასრულებული ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების ფაქტს დაადასტურებდა. მიუთითა, რომ ბ-----ის ქ. N11-ში არსებული სახლის პირველი სართული აშენებული იყო და ირიცხებოდა ჯერ კიდევ თავდაპირველ მესაკუთრეზე ბ-----ზე, რომელსაც სამშენებლოდ გამოეყო მიწის ნაკვეთი №275 მდებარე ვ---ში, ფართობი დაახლოებით 375,00 კვ.მეტრი. ტექნიკური აღრიცხვის მასალებში დაცული არ არის რაიმე დოკუმენტი, რაც კოოპერატივ ბ-----ის მიერ განხორციელებული მშენებლობის ფაქტს ასახავდა. აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ საარქივო მასალაში დაცულია ქ. თბილისის ვაკის რაიონის 1990 წლის 2-----ის გადაწყვეტილება, რომლითაც ასევე დადასტურებულია ის ფაქტი, რომ ბ-----ის სახელზე აღრიცხული სახლის ექსპლუატაციაში მიღება დაუშვებელი იყო, ვინაიდან მას არ ჰქონდა საკუთრების დამადასტურებელი რაიმე დოკუმენტი და უკანონოდ იყო მასზე აღრიცხული.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს საბჭოთა სოციალისტური რესპუბლიკის მიწის კოდექსის (მიღებულია 1971 წლის 13 ივლისს) 96-ე მუხლი რომლის თანახმად, ქალაქის მიწაზე არსებული ნაგებობის საკუთრების გადასვლისას გადადის აგრეთვე მიწის ნაკვეთით ან მისი ნაწილით სარგებლობის უფლებაც. რამდენიმე მესაკუთრეზე ნაგებობის საკუთრების უფლების გადასვლისას და აგრეთვე ნაგებობის ნაწილზე საკუთრების უფლების გადასვლისას ნაკვეთი გადადის ნაგებობის მესაკუთრეთა საერთო სარგებლობაში. ამ მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებში მიწათსარგებლობის უფლება იმ პირისა, რომელზედაც გადავიდა ნაგებობის საკუთრების უფლება, რეგისტრაციაში

ტარდება კომუნალური მეურნეობის ორგანოებში. ამავე კანონის 114-ე მუხლის პირველი წინადადების თანახმად, საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივებისათვის მისაცემი მიწის ნაკვეთების ოდენობა განისაზღვრება სათანადო წესით დამტკიცებული ნორმებისა და საპროექტო-ტექნიკური დოკუმენტაციის შესაბამისად.

ქ. თბილისის მთავრობის 2000 წლის 23 მარტის N06.07.65 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის დებულების“ მე-5 პუნქტის თანახმად, ამ სამსახურს დაეკისრა შემდეგ ამოცანათა შესრულება: საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, ფიზიკური და იურიდიული პირების მოთხოვნით და მათ ხარჯზე მიწასთან მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობის ტექნიკური აღრიცხვა-დახასიათების, ძირითადი და მიმდინარე ინვენტარიზაცია-პასპორტიზაციის სამუშაოების განხორციელება, რომლებშიც უნდა ასახულიყო მათი დეტალური ნახაზები, ექსპლუატაციაში მიღების თარიღი, ძირითად კონსტრუქციებში გამოყენებულ სამშენებლო მასალათა სახეობანი, საცხოვრებელი, საერთო, არასაცხოვრებელი და სამეურნეო ფართობი, შენობა-ნაგებობათა აღდგენითი და ნამდვილი ღირებულება, ფიზიკური და მორალური ცვეთა პროცენტებსა და ფულად გამოსახულებაში, მესაკუთრეთა (მფლობელთა) ვინაობა, საკუთრების დამადასტურებელი საბუთების აღრიცხვიანობა და შენახვა, ცნობა-დახასიათების გაცემა და სხვა. საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 17 ივნისის N372 ბრძანებულებით (რომელიც ძალადაკარგულად გამოცხადდა საქართველოს პრეზიდენტის 2004 წლის 7 მაისის N255 ბრძანებულებით) დამტკიცებული საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის დებულებისა და „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთისა და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების რეგისტრაციას ახორციელებდა მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი. „საქართველოს მთავრობის სტრუქტურის, უფლებამოსილებისა და საქმიანობის წესის შესახებ“ საქართველოს 2004 წლის 11 თებერვლის კანონის 35-ე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, რეორგანიზებულ იქნა სახელმწიფო დეპარტამენტები, მათ შორის, საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი - სახელმწიფო საქვეუწყებო დაწესებულებად და გადაეცა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროს. „სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა შესრულების ღონისძიებათა თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2004 წლის 9 ივლისის N56 დადგენილების პირველი პუნქტის შესაბამისად, ლიკვიდირებულ იქნა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში შემავალი სახელმწიფო საქვეუწყებო დაწესებულება - მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი, ხოლო ლიკვიდაციის შედეგად მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტში არსებული მონაცემთა საინფორმაციო ბანკი, რომელიც მოიცავდა ზონის საკადასტრო რუკებსა და სააღსრულებო (სარეგისტრაციო) ბარათებს, უძრავი ქონების საკუთრების უფლების გადასვლასთან დაკავშირებულ ხელშეკრულებებსა და

აქტებს, რომლებიც შეეხებოდა უფლებებს მიწის ნაკვეთისა და მასთან დაკავშირებული უძრავი ქონების მიმართ, უძრავი ქონების რეგისტრაციისათვის აუცილებელ ტოპოგრაფიულ გეგმებს, რეგისტრაციის ინდექსებსა და სხვა ჩანაწერებს, გადაეცა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში არსებულ საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს.

საქმის განმხილველმა სასამართლომ, მიუთითა „საჯარო სამართლის იურიდიული პირების – ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის ლიკვიდაციის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2004 წლის 28 სექტემბრის N416 ბრძანებულება რომლის თანახმად, მმართველობის აღმასრულებელ ორგანოებს, ამ ბრძანებულების ამოქმედებიდან ერთ თვეში უნდა უზრუნველყოთ საჯარო სამართლის იურიდიული პირების - ადგილობრივი მმართველობის ორგანოთა ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურების ლიკვიდაცია მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად და ამ სამსახურებში არსებულ მონაცემთა საინფორმაციო ბანკისა და არქივის საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის გადაცემა, ხოლო საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს დაევალოს საჯარო სამართლის იურიდიული პირების - ადგილობრივი მმართველობის ორგანოთა ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურების ლიკვიდაციის შედეგად დარჩენილი ქონების საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის გადაცემის უზრუნველყოფა.

„სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-15 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, საქართველოს მთავრობას დაევალოს ამ კანონის ამოქმედებიდან 1 თვის ვადაში მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მატერიალურ-ტექნიკური ბაზის შენობების, მონაცემთა საინფორმაციო ბანკისა და სხვა ქონების, აგრეთვე, საშტატო რიცხოვნობისა და შესაბამისი საბიუჯეტო დაფინანსების საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის გადაცემის უზრუნველყოფა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1515-ე მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრის ერთიანი სამსახურის ჩამოყალიბებამდე საჯარო რეესტრის ერთიანი სამსახურის ფუნქციების შესრულება დაევალოს ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროებს, ხოლო 1514-ე მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრის სამსახურის ჩამოყალიბებამდე მიწის ნაკვეთის გასხვისება უნდა მომხდარიყო ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროებში ან ადგილობრივი მმართველობის ორგანოებში მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტების საფუძველზე. ამასთან, მიწის ნაკვეთის ყოველი ახალი შემძენის რეგისტრაცია 1997 წლის 25 ნოემბრიდან უნდა მომხდარიყო მიწის რეგისტრაციის სამსახურის სისტემაში არსებული საადგილმამულო წიგნის (საჯარო რეესტრის) სამსახურში. „სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ და „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის

შესახებ“ საქართველოს კანონების შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ერთ-ერთი ძირითადი ფუნქცია იყო უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ხოლო „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის შესაბამისად, „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მიხედვით, ყოფილი მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ზონის რეგისტრატურებში რეგისტრირებული უფლებები მიიჩნეოდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულად, ამავე კანონის მე-5 პუნქტის თანახმად კი, ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური ინვენტარიზაციის სამსახურებში ლიკვიდაციამდე რეგისტრირებული უფლებები მიიჩნეოდა საჯარო რეესტრში პირველადი რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველად. ზემოაღნიშნული ნორმატიული აქტების საფუძველზე მოხდა მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტისა და ქ. თბილისის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის ლიკვიდაცია და მათი ფუნქცია, რომელიც დაკავშირებული იყო უძრავი ქონების რეგისტრაციასთან, გადაეცა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში შემავალ საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს.

სასამართლომ მიუთითა, რომ „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს 1996 წლის 14 ნოემბრის კანონის პირველი მუხლის თანახმად, სააღრიცხვო ბარათი წარმოადგენდა სარეგისტრაციო ფურცელს, რომელიც დგებოდა თითოეული მიწის ნაკვეთზე და მოიცავდა ინფორმაციას ამ ნაკვეთისა და მასზე არსებული სხვა უძრავი ქონების სამართლებრივი მდგომარეობისა და საზღვრების შესახებ, აგრეთვე რეგისტრირებული უფლებების ობიექტების გეგმას. ამავე კანონის მე-7 მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სააღრიცხვო ბარათზე მოცემული ჩანაწერები წარმოადგენდა ამ ქონებასთან დაკავშირებით სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითად იურიდიულ საფუძველს. ტექნიკური აღრიცხვის სამსახური ლიკვიდირებულ იქნა საქართველოს პრეზიდენტის 2004 წლის 28 სექტემბრის №416 ბრძანებულებით და ამ სამსახურში არსებული მონაცემთა საინფორმაციო ბანკი და არქივი გადაეცა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, თუმცა აღნიშნული არ გულისხმობს ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურში აღრიცხული უძრავი ნივთების უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ საჯარო რეესტრის სამსახურების მიერ ინფორმაციის გაცემისას მხოლოდ არქივში არსებული მონაცემების ტექნიკურ გადმოტანას, არსებული მასალების ურთიერთშესაბამისობისა და მონაცემების დამუშავების გარეშე.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-10 მუხლის შესაბამისად, მარეგისტრირებელ ორგანოს მინიჭებული აქვს უფლებამოსილება ინფორმაციის მომზადებისას თავად დაადგინოს გარკვეული მონაცემები, კერძოდ, თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით კონკრეტულად არ დგინდება მიწის ნაკვეთის ნაწილების ფართობები და საზღვრები, იგი თავად ადგენს ფართობს და საზღვარს აღნიშნული ნაწილების შეერთების

წერტილების მიხედვით. მას შეუძლია დაამოწმოს ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროს სააღრიცხვო ბარათში არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების ასლები სათანადო წესით, თუ ისინი ინახება დაუმოწმებელი სახით; თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათში ერთ უძრავ ნივთზე მოცემულია რამდენიმე სააღრიცხვო გეგმა და მათზე არსებული მონაცემები ერთმანეთს არ შეესაბამება, უფლებამოსილი პირის მიერ უნდა გაიცეს ის სააღრიცხვო გეგმა, რომელიც შეესაბამება ამ უძრავ ნივთზე არქივში დაცულ ბოლო მდგომარეობას; თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათზე დატანილ თანამესაკუთრეთა სიაში არ არის მითითებული უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში აღნიშნული რომელიმე თანამესაკუთრე, ასეთ შემთხვევაში ცნობა-დახასიათება ან სხვა შესაბამისი დოკუმენტი უფლებამოსილი პირის მიერ უნდა გაიცეს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტებით დადგენილი ბოლო უფლებრივი მდგომარეობის შესაბამისად; თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათზე უფლება არ არის აღრიცხული, მაგრამ სააღრიცხვო ბარათში ინახება უფლების დამადასტურებელი შესაბამისი დოკუმენტი, ტექნიკური აღრიცხვის არქივი ინფორმაციას გასცემს სააღრიცხვო ბარათში დაცული შესაბამისი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის მიხედვით.

სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 28-ე მუხლი რომლის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო ვალდებულია აღმოჩენისთანავე შეასწოროს თავის მიერ დაშვებული ტექნიკური ხარვეზი, რომელიც გამოწვეულია დოკუმენტაციიდან მონაცემების უზუსტო გადატანით და ტექნიკური ან გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომით. ტექნიკურ ხარვეზად ჩაითვლება ასევე ორთოგრაფიული, არითმეტიკული ან სხვა სახის ტექნიკური უზუსტობა.

სასამართლომ მიუთითა, რომ 21.09.2016 წ. მომზადებული ცნობა - დახასიათება შეიცავს შემდეგ მონაცემებს: მიწის ნაკვეთი, მდებარე მ-----ის ქ. №11, შეადგენს 790 კვ.მ.-ს, საკუთრების აღწერა - ლიტერ „ა“ (საცხოვრებელი - I სართული - სარდაფის ნაწილი) საერთო ფართი 146,71 კვ.მ., საცხოვრებელი - 101,08 კვ.მ., არასაცხოვრებელი -, სარდაფი - 98,50 კვ.მ., სხვენი/მანსარდა დამხმარე - 45,63 კვ.მ.; საკუთრების აღწერა - ლიტერ „ა“ (საცხოვრებელი - II სართული - სარდაფის ნაწილი) საერთო ფართობი 149,61 კვ.მ., საცხოვრებელი - 95,94 კვ.მ., არასაცხოვრებელი - სარდაფი - 26,04 კვ.მ. სხვენი/მანსარდა, დამხმარე - 53,67 კვ.მ.; ნაკვეთი: თანასაკუთრება, ფართობი 790, №0----- სააღრიცხვო ბარათი, 07.02.1941 წ., ბინა: სახელმწიფო საკუთრება - II სართული, №0----- სააღრიცხვო ბარათი, 07.02.1941 წ., ბინა: ნ-----ა ს-----ი - I სართულიდან 1/5 ნაწილი; უფლების დამდგენი დოკუმენტი: ნასყიდობის ხელშეკრულება №26-478, 27.12.1991; ე-----ი - I სართულიდან 4/5 ნაწილი; უფლების დამდგენი დოკუმენტი: ნასყიდობის ხელშეკრულება №26-478, 27.12.1991; ბინა: ვალდებულების აღწერა: მოსარგებლე ბ-----ი, №0----- სააღრიცხვო ბარათი, 07.02.1941 წ.

სასამართლომ ასევე მიუთითა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 04.10.2016 წ. №TT2----- გადაწყვეტილებით განმცხადებელს, მ----- ზ-----ეს უარი ეთქვა ცნობა - დახასიათებაში მითითებული ტექნიკური ხარვეზის გასწორების თაობაზე, ვინაიდან სამსახურის მიერ მომზადებული დოკუმენტი შეესაბამებოდა ტექნიკური აღრიცხვის არქივში არსებულ მონაცემებს, ვინაიდან მ-----ის ქ. №11-ში მდებარე ნივთის მე-2 სართულის ფართზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი მასალაში არ ინახება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 21 ნოემბრის №3----- გადაწყვეტილებით, ადმინისტრაციული საჩივარი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 29.09.2016 წ. №TT2----- გადაწყვეტილებისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 04.10.2016 წ. №TT2----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობისა და სრულყოფილი ინფორმაციის გაცემის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ უდავოდ დადასტურებულად მიიჩნია ის გარემოება, რომ ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურების ფუნქციონირების არცერთ ეტაპზე ქ. თბილისი, მ-----ის ქ. N11-ში აღრიცხული უძრავი ქონების მიწის ნაკვეთის კოოპერატივ ბ-----ისათვის გამოყოფის, განხორციელებული მშენებლობის ან დასრულებული მშენებლობის მე-2 სართულის ექსპლუატაციაში მიღებასთან დაკავშირებით რაიმე სამართლებრივი დოკუმენტი არ შემდგარა ან სათანადო ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ გამოცემულა. ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მასალებში არ ინახება კოოპერატივ ბ-----ის მიერ წარმოებული მშენებლობის ამსახველი საპროექტო - სამშენებლო დოკუმენტაცია. შესაბამისად, 21.09.2016 წ. მომზადებული ცნობა - დახასიათებაში შენობის მე-2 სართულის მესაკუთრედ სახელმწიფოს, ხოლო მოსარგებლედ კოოპერატივ ბ-----ის მითითება სრულად ასახავს საარქივო დოკუმენტაციაში დაცულ მონაცემებს, ვინაიდან საკუთრება მშენებარე ობიექტზე წარმოიშვება მისი ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ, რაც თბილისი, მ-----ის ქ. N11-ში აღრიცხული უძრავი ქონების მე-2 სართულის მიმართ არ განხორციელებულა. შესაბამისად, კოოპერატივ ბ-----ს საკუთრება ხსენებული უძრავი ნივთის მეორე სართულზე ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროების ფუნქციონირების დროს არ აღრიცხულა, შესაბამისად, ცნობა - დახასიათება ასახავს საარქივო სააღრიცხვო ბარათში დაცულ დოკუმენტურად დადასტურებულ უფლებრივ მდგომარეობას უძრავ ნივთთან მიმართებით. ამდენად, 21.09.2016 წ. მომზადებული ცნობა - დახასიათება რაიმე ტექნიკურ უზუსტობას არ შეიცავს და შესაბამისად, სასამართლომ კანონშესაბამისად მიიჩნია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 04.10.2016 წ. №TT2----- და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 21 ნოემბრის №3----- გადაწყვეტილებები.

3. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1. გ-----ის სააპელაციო საჩივარი:

აპელანტი არ ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების შედეგს, ასევე არ ეთანხმება გადაწყვეტილებაში მითითებულ მოსაზრებებს, განმარტავს, რომ სადაო გადაწყვეტილებით სასამართლომ არ გამოიყენა (იმსჯელა) „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონი, “საჯარო რეესტრის შესახებ” საქართველოს კანონი, არასწორედ გამოიყენა იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. N4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-10 მუხლი ტექნიკური ხარვეზთან დაკავშირებით საარქივო მონაცემებში, არ გამოიყენა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე (1) მუხლი, არასწორედ განმარტა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე, 96-ე და 60(1) მუხლები, არ გამოიყენა 2010 წლის 31 მარტის 71 ბრძანება „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე (მუხ. 55) და სასამართლომ არასწორად გამოიყენა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60(1) მუხლი.

აპელანტი მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 7.2 პუნქტი შეიცავს უზუსტო დასკვნებს, კერძოდ მიიჩნევს, რომ - „გ-----ის საკუთრების უფლების (2011 წლის 16 ივნისის Nო8-----04 გადაწყვეტილება) და მ-----ს-----ზე ნაწილი ქონების ჩუქების (2014 წლის 7 მაისის Nო8----- გადაწყვეტილება) სარეგისტრაციო წარმოებისას არ გამოვლენილა რაიმე ისეთი გარემოება, რაც შესაძლოა საფუძვლად დაედოდა რეგისტრაციაზე უარის თქმას." აპელანტის განმარტებით, მცდარია როგორც განვითარებული მსჯელობა, ასევე შესაბამისი დასკვნა, ვინაიდან რეგისტრაციაზე უარის თქმა არ წარმოადგენს მისაღებ გადაწყვეტილებათა ერთადერთ „სახეობას". მიუთითებს, რომ სასარჩელო მოთხოვნები დაფუძნებული იყო სწორედ რომ გარემოებათა სრულყოფილად გამოკვლევის პრინციპზე უარის თქმაზე, რაც შესაძლოა აღმოფხვრილიყო მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ მოპასუხის მიერ, გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევის მიზნით, მიღებული იქნებოდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილება და გამოკვლეული იქნებოდა „სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი" და სარეგისტრაციო სამსახურში „დაცული (რეგისტრირებული) მონაცემის" ურთიერთშესაბამისობა.

აპელანტის განმარტებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 7.3. პუნქტი ასევე შეიცავს არსებითი ხასიათის უზუსტობას, მიუთითებს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლო ავითარებს მსჯელობას, რომ თითქოს „ქ. თბილისი, მ-----ის ქ. N11-ში არსებული უძრავი ქონება შედგება მხოლოდ ორი საკუთრების უფლების ობიექტისაგან, ე.ი. ინდივიდუალური საკუთრების საგნისაგან (ბინისაგან). ამდენად, ქ. თბილისი, მ-----ის ქ. N11-ში არსებულ უძრავ ქონებაზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის ნორმები ვერ გავრცელდება." აპელანტის განმარტებით, მცდარია აღნიშნული მოსაზრება ისევე, როგორც შემდგომ განვითარებული მსჯელობა „აზომვითი ნახაზის საფუძველზე" თანამესაკუთრე პირის თანხმობის გარეშე ურთიერთდაკავშირებული და

იზოლირებულ ფართის რეგისტრაციის შესაძლებლობასთან დაკავშირებით, ვინაიდან აბსოლიტურად ყველა ამონაწერში საჯარო რეესტრიდან ს------(ებ)ის და ს-----ის გარდა (განცალკევებით) დაფიქსირებულია „თანამესაკუთრე“. ანუ ს-----ისა და ს-----ის კუთვნილი ფართის გარდა არსებობს დამოუკიდებელი მოთხოვნის უფლების ობიექტი რომელთა ჯამი არის სამი (და არა ორი) და შესაბამისი მსჯელობა ოდითგანვე, ისე როგორც მოცემულ დავასთან დაკავშირებით სამართლებრივი შედეგების დადგომის პერსპექტივით უნდა განვითარებულიყო სწორედ ამ მიმართულებით.

აპელანტის განმარტებით, მათ პოზიციას (მესამე ობიექტის არსებობასთან დაკავშირებით) ამყარებს უმარტივესი და არაერთი მაგალითი, რომელიც ასახულია საქმეში წარდგენილი მტკიცებულებებით, კერძოდ ამონაწერებით საჯარო რეესტრიდან N8-----, N8-----, N8----- (15.02.2013), N8----- (18.04.2013), 8-----04, N8----- (16.12.2013), N8----- და სხვა მრავალი ამონაწერი.

სააპელაციო საჩივრის ავტორის განმარტებით, მე-2 ფაქტობრივ უსწორობაში მოყვანილი გარემოების გარდა, სადაო გადაწყვეტილების 7.3. პუნქტი, ასევე შეიცავს დამატებით ფაქტობრივ უზუსტობას სადაო ქონების ორი უფლების ობიექტად არსებობის შესახებ, ვინაიდან ტექნიკურში დაცული ვაკის რაიონული სასამართლოს 1990 წლის 2-----ის გადაწყვეტილების მე-5-6 გვერდებზე განვითარებული მსჯელობა (თავდაპირველი სარჩელის 32–33 გვ.) შეეხება იმ გარემოებას რომ ს-----ამდე „წინამორბედ“ მესაკუთრეს - მ-----ს დარჩა სარდაფი სართულის ნაწილი (1,2,4,5,6 შემინული სათავსოთი), ხოლო N3 სარდაფის სათავსო გადაეცა ა---- ი-----ს (იგივე შეცდომა მეორდება სადაო გადაწყვეტილების მე-4.7. პუნქტში, მე-8 გვერდის მე-2 აბზაცში). შემდეგ აბზაცში იკითხება, რომ N3 სარდაფის სათავსო არამართლობიერად ეკავა ს-----ს, რაზეც მან კუთვნილების კერანაირი საბუთი ვერ წარადგინა და შესაბამისად ამავე - 1990 წლის 2-----ის გადაწყვეტილებით, უარი ეთქვა როგორც სახლის ნაწილის, ასევე სარდაფის სართულის ნაწილზე მესაკუთრედ ცნობაზე.

წარმომადგენლის განმარტებით, სასამართლომ არაერთხელ უარყო მათი მსჯელობა და ყურადღება არ გაამახვილა არაერთ მტკიცებულებებზე (24.12.1990 წ. განჩინება N05-60-31 და სხვა), რომ არსებობდა „მრავალბინიანი“ სახლთმფლობელობა (3 ობიექტიანი) და არსებობდა ს-----ისა და ს-----ის გარდა დამოუკიდებელი მოთხოვნის ობიექტი. მისივე განმარტებით, მოცემულობა ცალსახად მიუთითებს, რომ ა---- ი-----ს (ან მის უფლებამონაცვლეს) კანონიერ ძალაში შესული და ტექნიკურში დაცული სასამართლოს გადაწყვეტილებით გააჩნია მინიმუმ N3 სარდაფის ფართზე მესაკუთრედ „რეგისტრაციის“ მოთხოვნის უფლება. აპელანტის განმარტებით, სწორედ აღნიშნულიდან გამომდინარე ითხოვდა სარჩელით ა---- ი-----ის უფლებამონაცვლეების და პროცესში ჩართვას, შესაბამისი საპროცესო სტატუსის მინიჭებით, რაც წარმომადგენლის

განმარტებით, სასამართლოს მიერ უსაფუძვლოდ იქნა უარყოფილი.

აპელანტი ასევე არ ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილებაში მითითებულ გარემოებებს და განმარტავს, რომ 1990 წლის 2-----ის გადაწყვეტილებით, ნ--- კ-----ეს არ გადასცემია სარდაფის ფართი N3. მიიჩნევს, რომ სწორედ აღნიშნულ ჩანაწერზე ყურადღების გამახვილება იქნებოდა საფუძველი მ-----ის 11-ში სამი დამოუკიდებელი ობიექტის არსებობის დადასტურების, ბინათმესაკუთრეთა კანონის „გავრცელების“ და კ. ი-----ის ჩართულობის წინაპირობა.

სააპელაციო საჩივრის ავტორის განმარტებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 7.3. პუნქტის ბოლო და ბოლოს წინა აბზაცში მოყვანილი მსჯელობა ს-----ის მიერ გაზრდილ ფართთან დაკავშირებით არის უზუსტო, მიუთითებს, რომ არცერთ ამონაწერში არ წერია რომ საერთო ფართიდან - 158,26 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართს წარმოადგენს. პირიქით ყველგან დაფიქსირებულია, რომ 158,26 კვ.მ. საერთო ფართიდან 39.90 კვ.მ. წარმოადგენს სამეურნეო ფართს, ხოლო რჩება 118.33 კვ.მ. (რომლის რეგისტრაციაც სადაო არასდროს არ გამხდარა) მიუთითებს, რომ შესაბამისად, ფართის გაზრდა არ მომხდარა, არამედ მოხდა მხოლოდ პირველ სართულზე „ნატურით“ გამოყოფილი ფართის „დაზუსტება“. კერძოდ, ეგრედ წოდებული „გაზრდილი“ ფართი 39.90 კვ.მ. წარმოადგენს იმ სამეურნეო დანიშნულების ფართს, რომელიც იმთავითვე განსაზღვრული იყო ძირითადი (საცხოვრებელი) - 118.33 კვ.მ. ფართის სარგებლობისათვის. წარმომადგენლის განმარტებით, აღნიშნულ საკითხში საკვანძოა ის საკითხი რომ გაზრდილი ფართი მდებარეობს პირველ სართულზე რაც მთლიანად გამოეყო საკუთრებაში კ-----ს 1990 წლის 2-----ის გადაწყვეტილებით, ხოლო შემდეგ სრულად გასხვისდა ს-----ებზე. შესაბამისად, აპელანტი მიიჩნევს, რომ „გაზრდილ“ ფართზე მსჯელობა უსაფუძვლოა და არ ემყარება ობიექტურ მოცემულობას.

სააპელაციო საჩივრის ავტორის განმარტებით, იგივე შინაარსის უზუსტობაა დაშვებული სადაო გადაწყვეტილების 7.4. პუნქტში, როცა „გაზრდილ“ ფართთან დაკავშირებით სასამართლო ლოგიკას ამყარებს 2013 წლის 11 ოქტომბრის (საქმე N3/1474-13) გადაწყვეტილებაზე, კერძოდ უზუსტობად მიიჩნევს, რომ თითქოს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 11 ოქტომბრის (საქმე Nო3/1474-13) გადაწყვეტილებით, ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის 2013 წლის 18 აპრილის 8----- გადაწყვეტილება, რომელიც შეეხებოდა გ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციას „გაზრდილ ფართზე“. წარმომადგენლის განმარტებით, აღნიშნული წარმომადგენს ფაქტების დამახინჯების და უსაფუძვლო ინტერპრეტაციის ნ----- მაგალითს, ვინაიდან ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 11 ოქტომბრის (საქმე № 3/1474– 13) გადაწყვეტილებაში არსად არ იკითხება, რომ 2013 წლის 18 აპრილის 8----- გადაწყვეტილებით გ-----მა უფლება დაირეგისტრირა გაზრდილ ფართზე. მიუთითებს, რომ ამავე გადაწყვეტილების 4.14 და 4.1.7. პუნქტებით დადგინდა რომ გ-----მა საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ

მონაცემებში განახორციელა ცვლილება, კერძოდ მ-----ის ქუჩა 11-ში არსებულ პირველი სართულზე (ისე როგორც ეს გათვალისწინებული იყო (1990 წლის 2-----ის სასამართლო გადაწყვეტილებით) და არსად არ იკითხება რომ ს-----მა გაზრდილ ფართზე დაირეგისტრირა უფლება. შესაბამისად წარმომადგენელი უსაფუძვლოდ მიიჩნევს სასამართლოს დასკვნას, რომ თითქმის 2013 წლის 18 აპრილის 8----- გადაწყვეტილება გახდა გაზრდილი ფართის რეგისტრაციის საფუძველი და მიუთითებს, რომ მოკლებულია ყოველგვარ ობიექტურობას.

წარმომადგენელი ასევე ყურადღებას ამახვილებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 4.7. პუნქტის მე-9 გვერდზე, მე-4 აბზაცში განვითარებულ მსჯელობაზე, მიიჩნევს უზუსტობად და განმარტავს, რომ წინააღმდეგობრივია და ურთიერთგამომრიცხავი ტექნიკური ხარვეზის გასწორების თაობაზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 04.10.2016 წ. NTT2----- გადაწყვეტილების, ამ უკანასკნელის გასაჩივრების თაობაზე მიღებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 21 ნოემბრის N3----- გადაწყვეტილებების შეფასება სასამართლოს მიერ, რადგან ერთის მხრივ სასამართლო მიუთითებს, რომ ტექნიკური ხარვეზი არ დაფიქსირებულა 21.09.2016 წ. მომზადებულ ცნობა - დახასიათებაში, ანუ უნდა იყოს სახელმწიფოს წილზე ბ-----ის სარგებლობის უფლება, ხოლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 22-ე გვერდზე სასამართლო იმპერატიულად ამტკიცებს, რომ შესაბამისად, კოოპერატივ ბ-----ს საკუთრება ხსენებული უძრავი ნივთის მეორე სართულზე ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროების ფუნქციონირების დროს არ აღრიცხულა. აღნიშნული კი, აპელანტის განმარტებით, თავის მხრივ უნდა გამხდარიყო შესწავლის საგანი პირველი ინსტანციის სასამართლოს მხრიდან რადგან როგორც მიუთითებს არაერთი მოთხოვნის მიუხედავად მათ მიაღწიეს იმ დოკუმენტის მიღებას და შესწავლას, კერძოდ NO----- სააღრიცხვო ბარათს (07.02.1941 წ.), რომლის შესწავლაც საშუალებას მისცემდა გადაეწყვიტა ნივთი - მ-----ის N11-ში არსებული შენობის მეორე სართულზე არსებობს სახელმწიფოს უფლება, ბ-----ის უფლება თუ სახელმწიფოს წილზე ბ-----ის სარგებლობის უფლება. აპელანტის განმარტებით, აღნიშნული მსჯელობის გათვალისწინებით, გაურკვეველი რჩება სადაო გადაწყვეტილება, რომელ კონკრეტულ დოკუმენტს დაეყრდნო როცა მიჩნეული იქნა, რომ უფლება სახელმწიფოს ეკუთვნოდა.

აპელანტის განმარტებით, გაურკვეველია თუ რა მიზეზით არ შეაფასა სასამართლომ მე-2 სართულის მესაკუთრე სახელმწიფოს საკუთრების წილზე, ბ-----ის სარგებლობის უფლება რას მოიაზრებდა, ან რატომ მოახდინა სასამართლომ თუნდაც „სარგებლობის უფლების ნიველირება“, ნიშნავს თუ არა რომ მისი სარგებლობის უფლება არც არასდროს არ არსებობდა და თუ არსებობდა როდის შეწყდა. აპელანტის განმარტებით, აღნიშნულ საკითხებზე მსჯელობაზე უარი წარმოადგენს სასამართლო გადაწყვეტილების ისეთ ფაქტობრივ უზუსტობას, რამაც შედეგობრივად განაპირობა მცდარი გადაწყვეტილების მიღება. საგულისხმოა მიიჩნევს ამავე კონტექსტში გ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძვლად წარმოდგენილი, საკუთრების მოწმობის

მომზადების წარმოების მასალებში დაცული ბ-----ის მეპაიე წევრის ა---- ი-----ის შვილის კ. ი-----ის 1991 წლის 30 აპრილის წერილს, რაც წარმომადგენლის განმარტებით, დამატებით ადასტურებს „ბ-----ის“ უფლების არსებობას, რაზეც წარმომადგენლის განმარტებით, პირველი ინსტანციის სასამართლოს ყურადღება საერთოდ არ გაუმახვილებია.

წარმომადგენლის განმარტებით, ასევე გაურკვეველი რჩება სასამართლოს ლოგიკა, 21.09.2016 წ.-ის ცნობა - დახასიათებაში მონაცემის უზუსტოდ გადმოტანის არ არსებობა როგორ დაადასტურა, როცა არ ნახა და არ გამოიკვლია ინფორმაციის დაფიქსირების საფუძველი, კერძოდ 60----- სააღრიცხვო ბარათი (07.02.1941 წ.). ასევე მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არ იმსჯელა 21.09.2016 წ. ცნობა-დახასიათებაში რატომ აისახა - ვერ მოძიებული, ანუ არ არსებული N0----- სააღრიცხვო ბარათიდან (07.02.1941 წ.) გადმოტანილი მონაცემი სახელმწიფოს წილზე ბ-----ის სარგებლობის უფლების შესახებ და რატომ არ აისახა დროში უფრო გვიანდელი დოკუმენტების შინაარსიდან გადმოტანილი მონაცემი, კერძოდ ქ. თბილისის ვაკის რაიონის 1990 წლის 2-----ის გადაწყვეტილების, ტექნიურის მიერ მომზადებული და დაცული არაერთი დოკუმენტიდან (საინვენტარიზაციო გეგმების სათანადო მონაცემი სადაც გარდა ს------(ებ)ისა (მანამდე მ-----ი, კ-----ე) დაფიქსირებულია მხოლოდ „ბ-----ი“ (და არსად ს-----ი). აპელანტის განმარტებით, შესაბამისი მჯელობის განვითარება ეხმიანება საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-10 მუხლის მოთხოვნებს, რომლის თანახმად, თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათში ერთ უძრავ ნივთზე მოცემულია რამდენიმე სააღრიცხვო გეგმა და მათზე არსებული მონაცემები ერთმანეთს არ შეესაბამება, უფლებამოსილი პირის მიერ უნდა გაიცეს ის სააღრიცხვო გეგმა, რომელიც შეესაბამება ამ უძრავ ნივთზე არქივში დაცულ ბოლო მდგომარეობას; თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათზე დატანილ თანამესაკუთრეთა სიაში არ არის მითითებული უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში აღნიშნული რომელიმე თანამესაკუთრე, ასეთ შემთხვევაში ცნობა -დახასიათება ან სხვა შესაბამისი დოკუმენტი უფლებამოსილი პირის მიერ უნდა გაიცეს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტებით დადგენილი ბოლო უფლებრივი მდგომარეობის შესაბამისად; თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათზე უფლება არ არის აღრიცხული, მაგრამ სააღრიცხვო ბარათში ინახება უფლების დამადასტურებელი შესაბამისი დოკუმენტი, ტექნიკური აღრიცხვის, არქივი ინფორმაციას გასცემს სააღრიცხვო ბარათში დაცული შესაბამისი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის მიხედვით.

აპელანტი განმარტებით, აღნიშნული ნორმის ანალიზი ცხადყოფს, რომ N0----- სააღრიცხვო ბარათის (07.02.1941 წ.) საფუძველზე მომზადებული 21.09.2016 წ. ცნობა -დახასიათება შეიცავდა ბოლო საარქივო მონაცემებთან შეუსაბამო ინფორმაციას, ანუ ტექნიკური ხარვეზს წარმოადგენდა ცნობა - დახასიათებაში არ არსებული (თუნდა მოძიებულიყო 1941 წლის სააღრიცხვო ბარათი) ბარათიდან

მცდარი ან/და მოძველებული ინფორმაციის გადმოტანა, ვინაიდან უფრო გვიანდელმა დოკუმენტებმა (არქივში დაცულმა), მათ შორის არაერთმა სასამართლო გადაწყვეტილებამ და ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ მომზადებულმა დოკუმენტებმა დაადგინდა ახლებური უფლებრივი და ფაქტობრივი მდგომარეობა, კერძოდ, ქ. თბილისის ვაკის რაიონი 1990 წლის 2-----ის გადაწყვეტილებით, დადგინდა: 1. მ-----ის N11-ში არსებული პირველი სართული მთლიანად „ნატურით“ საკუთრების უფლებით გადაეცა კ-----ეს; 2. სარდაფის სართულიდან 1,2,4,5 და მე-6 ოთახები საკუთრებით გადაეცა კ-----ეს; 3. სარდაფის სართულიდან N3 ოთახზე ისე როგორც მე-2 სართულზე უფლება არ გადასცემია ს-----ს; 4. სარდაფის N3 ოთახზე უფლება მესაკუთრე მ-----იდან გადაეცა ა---- ი-----ს, ხოლო „სარდაფის სხვა სადგომები დაიტოვა ა----- მ-----მა“; 5. მე-2 სართულზე ს-----ის მოთხოვნებთან დაკავშირებით მესაკუთრედ ცნობის შესახებ, მოპასუხედ ანუ უფლებამოსილ პირად გამოდიოდა „ბ-----ი“ და არა სახელმწიფოს წარმომადგენელი, რაც აპელანტის განმარტებით ხაზს უსვავს იმ გარემოებას, რომ სახელმწიფოს მოთხოვნის უფლება არ გააჩნდა გადაწყვეტილების მიღებისას. შესაბამისად აპელანტის განმარტებით გაურკვეველი დარჩა „ბ-----მა“ როდის და რა ფორმით გადასცა სახელმწიფოს ქონება მე-2 სართულზე.

სააპელაციო საჩივრის ავტორის განმარტებით, ასევე გაურკვეველია და ბუნდოვანია სადაო გადაწყვეტილება, „ბ-----ის“ საკუთრების თემის, ექსპლუატაციაში მიუღებლობასთან დაკავშირება, კერძოდ აპელანტი მიუთითებს გადაწყვეტილების შემდეგ ჩანაწერზე - „შესაბამისად, 21.09.2016 წ. მომზადებული ცნობა - დახასიათებაში შენობის მე-2 სართულის მესაკუთრედ სახელმწიფოს, ხოლო მოსარგებლედ კოოპერატივ ბ-----ის მითითება სრულად ასახავს საარქივო დოკუმენტაციაში დაცულ მონაცემებს, ვინაიდან, საკუთრება მშენებარე ობიექტზე წარმოიშვება მისი ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ, რაც თბილისი, მ-----ის ქ. N11-ში აღრიცხული უძრავი ქონების მე-2 სართულის მიმართ არ განხორციელებულა. შესაბამისად, კოოპერატივ ბ-----ს საკუთრება ხსენებული უძრავი ნივთის მეორე სართულზე ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროების ფუნქციონირების დროს არ აღრიცხულა, შესაბამისად, ცნობა - დახასიათება ასახავს საარქივო სააღრიცხვო ბარათში დაცულ დოკუმენტურად დადასტურებულ უფლებრივ მდგომარეობას უძრავ ნივთთან მიმართებით“ და მიუთითებს, რომ გაურკვეველია თუ რას გულისხმობდა სასამართლო აღნიშნულ ჩანაწერში.

აპელანტის განმარტებით, თუ სასამართლო ვარაუდობს, რომ მე-2 სართულის ექსპლუატაციაში მიუღებლობა ართმევს „ბ-----ს“ უფლებას (საკუთრება, სარგებლობა ან/და სხვა), აღნიშნულ მოსაზრებას არ იზიარებს ვინაიდან, ბუნებაში არ არსებობდა და დღესაც არ არსებობს ნორმა რომელიც გაამართლებდა თუნდაც უკანონო ნაგებობაზე საკუთრების მოთხოვნის უფლების გაუქმებას. ხოლო იმ შემთხვევაში თუ აღნიშნულ ჩანაწერში სასამართლო ვარაუდობს, რომ ვინაიდან, „ბ-----ის“ უფლება აღრიცხული იყო უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე და სწორედ ამიტომ ვერ მოახდინა ექსპლუატაციაში მიღება, ეს არ არის მათი დავის

საგანი. ხოლო იმ შემთხვევაში თუ პირველი ინსტანციის სასამართლო ვარაუდობს, რომ ტექ - ბიუროს უფლებამოსილების განმსაზღვრელი ნორმები ითვალისწინებდა მხოლოდ საკუთრების უფლების აღრიცხვას და ამის საფუძველი იყო „ბ-----ის“ საკუთრების დოკუმენტის არ არსებობა, არ ეთანხმება აპელანტი აღნიშნულს, ვინაიდან ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურები პერიოდულად აფიქსირებდნენ არ მხოლოდ საკუთრებებს, არამედ მფლობელობებს და სხვა უფლებებს, მათ შორის სარგებლობის უფლებასაც, როგორადაც ასახულია სახელმწიფოს წილზე ბ-----ის სარგებლობის უფლება.

III ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 389-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს საქმის გარემოებებთან დაკავშირებით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითებას, შესაძლო ცვლილებების ან დამატებების გათვალისწინებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

4.1. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა - განმარტებების მოსმენის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა - კანონიერების შემოწმებისა და საქმის სასამართლო განხილვის შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სააპელაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა

დაკმაყოფილდეს.

სააპელაციო სასამართლო თვლის, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას არ დარღვეულა მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორი შეფასება მისცა საქმის მასალებს, საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილია სრულყოფილად, რაც არ იძლევა გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველს.

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივ შეფასებებს, გადაწყვეტილების დასაბუთების თვალსაზრისით შემოიფარგლება გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილზე მითითებით და დამატებით აღნიშნავს შემდეგს:

განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს 1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის №8-----04 (16.06.2011) გადაწყვეტილება გ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, მ-----ის ქ. №11-ში მდებარე უძრავი ნივთის ნაწილზე (საფუძველი: საკუთრების უფლების მოწმობა №--, დამოწმების თარიღი: 08.06.2011, ვ----საბურთალოს რაიონის გამგეობა; განკარგულება №1-----, დამოწმების თარიღი: 08.06.2011, ვ---- საბურთალოს რაიონის გამგეობა).

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის №8----- (15.02.2013) გადაწყვეტილება, რომელსაც საფუძვლად დაედო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 14.02.2013 წლის №2--- გადაწყვეტილება.

1.3. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის №8----- (16.12.2013) გადაწყვეტილება, რომელსაც საფუძვლად დაედო თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 11 ოქტომბრის გადაწყვეტილება.

1.4. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის №8----- (07.05.2014) გადაწყვეტილება, რომლითაც განხორციელდა გ-----ს-----ების საკუთრების უფლების რეგისტრაცია (სანოტარო წესით 2006 წლის 16 თებერვალს დამოწმებული ჩუქების ხელშეკრულება, რეესტრის №1-----; ნოტარიუსი ც.ბ-----ე);

1.5. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №1----- (23.05.2016წ.) გადაწყვეტილება, №1----- (16.05.2016წ.) ადმინისტრაციულ საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ.

1.6. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 04.10.2016 წ. №TT2----- გადაწყვეტილება ხარვეზის შესწორებაზე უარის თქმის თაობაზე;

1.7. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 21.11.2016 წ. №3----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე.

პალატა მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტზე რომლის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის არის უძრავ ნივთებზე უფლების, უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. ამავე კანონის მე-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 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. ამავე მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

პალატა ასევე ყურადღებას ამახვილებს ამავე კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტზე, რომლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის 23-ე მუხლში მოცემულია რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძვლები.

პალატას დადგენილად მიაჩნია, რომ ვ--- - საბურთალოს რაიონული გამგეობის 2011 წლის 8 ივნისის №1----- განკარგულებით, გ-----ს გადაეცა უსასყიდლოდ საკუთრებაში მის სარგებლობაში არსებული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის II სართული: საცხოვრებელი ფართი 98.25 კვ.მ. არასაცხოვრებელი 62.65 კვ.მ., საერთო ფართით 160.90 კვ.მ. და მასზე დამაგრებული მიწის ნაკვეთი თანასაკუთრებაში საერთო ფართით 754.0 კვ.მ. მდებარე ქ. თბილისი, მ-----ის ქ. №11-ში. ვ---საბურთალოს რაიონული გამგეობის მიერ 2011 წლის 8 ივნისს გაიცა №-- საკუთრების მოწმობა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 16 ივნისის №8-----04 გადაწყვეტილებით, დარეგისტრირდა გ-----ის საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე მ-----

ის ქ. №11-ში (საკ. კოდი 0-----) შენობა №1-ში, II სართული, საერთო ფართით 160,90 კვ.მ. (საცხოვრებელი ფართი 98,25 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი 62,65 კვ.მ.).

საქმის მასალებით პალატა ასევე დადგენილად მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 7 მაისის №8----- გადაწყვეტილებით, 2014 წლის 5 მაისის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე დარეგისტრირდა მ-----ს საკუთრების უფლება გ-----თან ერთად უძრავ ქონებაზე, მდებარე მ-----ის ქ. №11-ში (საკ. კოდი 0-----) შენობა №1-ში, II სართული, საერთო ფართით 160,90 კვ.მ. (საცხოვრებელი ფართი 98,25 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი 62,65 კვ.მ.).

პალატა მიიჩნევს, რომ ორივე შემთხვევაში, განმცხადებლების მიერ რეგისტრაციის მიზნით წარდგენილი იყო საკუთრების უფლების დამდგენი სათანადო სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელთა საფუძველზეც მოხდა ერთ შემთხვევაში **გ-----ის** საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, შემდეგი მონაცემებით: ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის II სართული: საცხოვრებელი ფართი 98.25 კვ.მ. არასაცხოვრებელი 62.65 კვ.მ., საერთო ფართით 160.90 კვ.მ. და მასზე დამაგრებული მიწის ნაკვეთი თანასაკუთრებაში საერთო ფართით 754.0 კვ.მ. მდებარე ქ. თბილისი, მ-----ის ქ. №11-ში; ხოლო მეორე შემთხვევაში, ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე დარეგისტრირდა **მ-----ს** საკუთრების უფლება გ-----თან ერთად უძრავ ქონებაზე, მდებარე მ-----ის ქ. №11-ში (საკ. კოდი 0-----) შენობა №1-ში, II სართული, საერთო ფართით 160,90 კვ.მ. (საცხოვრებელი ფართი 98,25 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი 62,65 კვ.მ.). ორივე სარეგისტრაციო წარმოებისას არ გამოვლენილა რაიმე ისეთი გარემოება, რაც შესაძლოა საფუძველად დაედოდა რეგისტრაციაზე უარის თქმას.

პალატა მხარეთა ყურადღებას ამახვილებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 956-ე მუხლის პირველ ნაწილზე რომლის თანახმად, საზიარო საგანს მოწილენი ერთობლივად მართავენ. ამავე კოდექსის ცალკეული მოწილის თანხმობის გარეშე არ შეიძლება სარგებლობის წილზე მისი უფლების შემცირება.

განსახილველ შემთხვევაში პალატას დადგენილად მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 25 ოქტომბრის №8----- გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა გ-----ის რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილება შემდეგი მონაცემებით: ბინაზე, მდებარე მ-----ის ქ. №11-ში (საკ. კოდი 0-----) შენობა №1-ში, I სართული ფართით 158,26 კვ.მ. და სარდაფი ფართით 94,48 კვ.მეტრი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 14 თებერვლის №2---- გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ №8----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით მიღებული 2012 წლის 22 ოქტომბრის სარეგისტრაციო

წარმოების შეჩერების შესახებ №8-----03 გადაწყვეტილება და 2012 წლის 25 ოქტომბრის რეგისტრაციის შესახებ №8----- გადაწყვეტილება; თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის და ურთიერთშეჯერების შედეგად გ-----ის წარმომადგენლის №8----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით ახალი გადაწყვეტილების მიღება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 15 თებერვლის №8----- გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 14 თებერვლის №2---- გადაწყვეტილების საფუძველზე განცხადების მოთხოვნა დაკმაყოფილდა. საჯარო რეესტრში აისახა შემდეგი მონაცემები: გ-----ის საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. თბილისი, მ-----ის ქ. №11-ში (საკ. კოდი 0-----) რეგისტრირებული იყო გ-----ის საკუთრების უფლება პირველი სართული, ფართი 118,33 კვ.მ. და სარდაფის ფართი 94,48 კვ. მეტრი.

პალატა მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად გაამახვილა ყურადღება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა არის მრავალბინიან სახლში მდებარე საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი, მათ შორის, კომერციული მიზნებისათვის გამოყენებული ფართობის მესაკუთრეთა გაერთიანება. ამავე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მრავალბინიანი სახლი არის სახლი, რომელიც შედგება ორზე მეტი ინდივიდუალური საკუთრების საგნისაგან (ბინისაგან).

პალატა აქვე მიუთითებს საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის მე-9 პუნქტზე, რომლის თანახმად, თუ საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, შენობა - ნაგებობის ან მისი ერთეულის ფართობი სარეგისტრაციო დოკუმენტში მითითებულ, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ან ტექნიკური აღრიცხვის სააღრიცხვო ბარათში დაფიქსირებულ დაუზუსტებელ ფართობზე მეტი ან ნაკლებია, თანამესაკუთრეთა/ბინამესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა თანხმობის შემთხვევაში რეგისტრაცია წარმოებს საკადასტრო აზომვითი ნახაზით დადგენილი ფართობის შესაბამისად. იმ შემთხვევაში, თუ წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზით დგინდება, რომ უძრავი ნივთი წარმოადგენს ერთ სისტემაში გაერთიანებულ, ურთიერთდაკავშირებულ და იზოლირებულ ფართს, რეგისტრაციის განსახორციელებლად ბინამესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა თანხმობა არ მოითხოვება.

პალატა, პირველი ინსტანციის მსგავსად, უდავოდ მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ ქ. თბილისი, მ-----ის ქ. N11- ში არსებული უძრავი ქონება შედგება მხოლოდ ორი საკუთრების უფლების ობიექტისაგან, ე.ი. ინდივიდუალური საკუთრების საგნისაგან (ბინისაგან). ამდენად, ქ. თბილისი, მ-----ის ქ. N11-ში არსებულ უძრავ

ქონებაზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის ნორმები ვერ გავრცელდება. საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დასახელებული ნორმა მხოლოდ იმ შემთხვევაში ითვალისწინებს საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით ერთ სისტემაში გაერთიანებული, ურთიერთდაკავშირებული და იზოლირებულ ფართის რეგისტრაციის შესაძლებლობას თანამესაკუთრე პირის თანხმობის გარეშე, თუ ამ უძრავ ქონებაზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის ნორმები ვრცელდება. მოცემულ შემთხვევაში, ქ. თბილისი, მ-----ის ქ. N11-ში არსებულ უძრავ ქონებაზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობის მომწესრიგებელი ნორმები და შესაბამისად საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის ხსენებული საგამონაკლისო ნორმა ვერ გავრცელდება.

კონკრეტულ შემთხვევაში, გ-----ისა და მისი წინამორბედის საკუთრების უფლება რეგისტრირებული იყო 118,33 კვ. მეტრ საცხოვრებელ ფართზე, შესაბამისად, გაზრდილი ფართის (158,26 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის) დასარეგისტრირებლად საჭირო იყო წარდგენილიყო უფლების დამდგენი რაიმე დოკუმენტი, ან საზიარო უფლების მქონე მესაკუთრე პირის თანხმობა ფართის გაზრდაზე. ამგვარი თანხმობა ან სამართლებრივი დოკუმენტი გ-----ის მიერ არც პირველი ინსტანციის სასამართლოში და არც სააპელაციო საჩივრის განხილვისას წარდგენილი არ ყოფილა.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს იმ მსჯელობას, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 14 თებერვლის №2---- გადაწყვეტილების საფუძველზე მიღებული საჯარო რეესტრი ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 15 თებერვლის №8----- გადაწყვეტილება სრულ შესაბამისობაშია სამოქალაქო კოდექსის იმ ნორმებთან, რომელიც საზიარო ნივთის მართვის წესს განსაზღვრავს.

სააპელაციო პალატა დამატებით მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რაც სასამართლოსათვის სააპელაციო საჩივრის განხილვისას გახდა ცნობილი, დღეის მდგომარეობით აპელანტ გ-----ის სახელზე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 29 მაისის გადაწყვეტილებით სადავო ფართი რეგისტრირებულია, საკადასტრო კოდი 01-----, მის. ქ. თბილისი, მ-----ის ქ.#11, პირველი სართული ფართი 158.26 კვ.მ და სარდაფი ფართი 94.48 კვ.მ., რაც ცალკე გასაჩივრებულია გ----- ს-----ების მიერ.

პალატა ასევე ყურადღებას ამახვილებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლზე, რომელიც ადგენს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლებს ამავე კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

პალატის მოსაზრებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად მიიჩნია დადგენილ გარემოებად, ის რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 18 აპრილის №8----- გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა გ-----ის რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილება შემდეგი მონაცემებით: ბინაზე, მდებარე მ-----ის ქ. №11-ში (საკ. კოდი 0-----) შენობა №1-ში, I სართული ფართით 158,26 კვ.მ. და სარდაფი ფართით 94,48 კვ.მეტრი.

პალატა აქვე მიუთითებს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 11 ოქტომბრის გადაწყვეტილებაზე, რომლითაც სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 18 აპრილის №8----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება და დაევალა მოპასუხე საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის გამოცემა. აღნიშნული გადაწყვეტილება დაეფუძნა იმ გარემოებას, რომ მიუხედავად სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა, გ-----ის განცხადება გაზრდილი ფართის რეგისტრაციის თაობაზე ისე იქნა დაკმაყოფილებული, რომ სხვა რაიმე ახალი დოკუმენტი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში წარდგენილი არ ყოფილა.

პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს აპელირებას საქართველოს კონსტიტუციაზე, რომლის შესაბამისად, სასამართლოს აქტები სავალდებულოა ყველა სახელმწიფო ორგანოსა და პირისათვის ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე. საქართველოს კონსტიტუციით განმტკიცებული სასამართლო გადაწყვეტილების სავალდებულო ძალა ასახულია ასევე სამოქალაქო საპროცესო კოდექსში, რომლის მე-10 მუხლის თანახმად, კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყვეტილებები (განჩინებები, დადგენილები), აგრეთვე თავისი უფლებამოსილების განსახორციელებლად სასამართლოს მიერ აღძრული მოთხოვნები და განკარგულებები სავალდებულოა საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე ყველა სახელმწიფო, საზოგადოებრივი თუ კერძო საწარმოსათვის, დაწესებულებისათვის, ორგანიზაციისათვის, თანამდებობის პირისა თუ მოქალაქისათვის და ისინი უნდა შესრულდეს.

შესაბამისად, პალატა განმარტავს, რომ გ-----ის მიერ რაკი ვერ იქნა წარდგენილი გაზრდილ ფართზე სათანადო დოკუმენტი, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 16 დეკემბრის №8----- გადაწყვეტილებით, მართებულად განხორციელდა ცვლილების რეგისტრაცია თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 11 ოქტომბრის გადაწყვეტილების საფუძველზე შემდეგი მონაცემებით: გ-----ის საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. თბილისი, მ-----ის ქ.

№11-ში (საკ. კოდი 0-----) რეგისტრირებული იყო გ-----ის საკუთრების უფლება პირველი სართული, ფართი 118,33 კვ.მ. და სარდაფის ფართი 94,48 კვ. მეტრი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 16 დეკემბრის №8----- გადაწყვეტილება გამოცემულია სასამართლო გადაწყვეტილების აღსასრულებლად, მის საფუძველზე გარემოებათა სრულად გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად.

პალატა აქვე აღნიშნავს, რომ „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. ამასთან, საჯარო რეესტრი, როგორც ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია გადაწყვეტილების მიღებისას იხელმძღვანელოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის შესაბამისი ნორმებით.

ამავე კანონის 29-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება, გარდა მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებისა, საჩივრდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით. რაც შეეხება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-80 მუხლის მე-4 ნაწილს, თუ განცხადებაში აღნიშნული საკითხი სასამართლოს განსჯადია ან შეუძლებელია უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს დადგენა, ადმინისტრაციული ორგანო განცხადებას შესაბამისი დასაბუთებით დაუბრუნებს განმცხადებელს მისი შეტანიდან 5 დღის განმავლობაში.

პალატა ასევე მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „ლ“ ქვეპუნქტზე, რომლის შესაბამისად, დისკრეციულ უფლებამოსილებას წარმოადგენს უფლებამოსილება, რომელიც ადმინისტრაციულ ორგანოს ან თანამდებობის პირს ანიჭებს თავისუფლებას საჯარო და კერძო ინტერესების დაცვის საფუძველზე კანონმდებლობის შესაბამისი რამდენიმე გადაწყვეტილებიდან შეარჩიოს ყველაზე მისაღები გადაწყვეტილება. იმავე კოდექსის მე-6 მუხლის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, იგი ვალდებულია ეს უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია განახორციელოს დისკრეციული უფლებამოსილება მხოლოდ იმ მიზნით, რომლის მისაღწევადაც მინიჭებული აქვს ეს უფლებამოსილება.

ამდენად პალატა ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს იმ

განმარტებას, რომ ზოგადი პრინციპის თანახმად, ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო არ არის მოკლებული შესაძლებლობას იმსჯელოს ქვემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული აქტების კანონიერებასა და მათ მიზანშეწონილობაზე, თუმცა აღნიშნული არ გულისხმობს ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში იმსჯელოს იმ სახის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ - სამართლებრივ აქტებზე, რომელთათვის კანონმდებელი ადგენს სასამართლოში გასაჩივრების აუცილებლობას. ამდენად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №1---- (23.05.2016წ.) გადაწყვეტილება, №1----- (16.05.2016წ.) ადმინისტრაციულ საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ, სრულ შესაბამისობაშია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის დანაწესთან, შესაბამისად, არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი და ფაქტობრივი საფუძველი.

პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცულ უძრავი ნივთის სააღრიცხვო ბარათზე მითითებულია „ბ-----ი“, №0----- სააღრიცხვო ბარათი, 07.02.1941 წელი. ამასთან, ტექნიკური აღრიცხვის მასალაში არ არის დაცული რაიმე დოკუმენტი, რაც კოოპერატივ „ბ-----ის“ მიერ სამშენებლო სამუშაოების განხორციელების, ან მშენებლობადასრულებული ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების ფაქტს დაადასტურებდა. აღსანიშნავია, რომ მ-----ის ქ. N11-ში არსებული სახლის პირველი სართული აშენებული იყო და ირიცხებოდა ჯერ კიდევ თავდაპირველ მესაკუთრეზე მ-----ზე, რომელსაც სამშენებლოდ გამოეყო მიწის ნაკვეთი №275 მდებარე ვ----ში, ფართობი დაახლოებით 375,00 კვ.მეტრი. ტექნიკური აღრიცხვის მასალებში დაცული არ არის რაიმე დოკუმენტი, რაც კოოპერატივ ბ-----ის მიერ განხორციელებული მშენებლობის ფაქტს ასახავდა. აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ, საარქივო მასალაში დაცულია ქ. თბილისის ვაკის რაიონის 1990 წლის 2-----ის გადაწყვეტილება, რომლითაც ასევე დაადასტურებულია ის ფაქტი, რომ ბ-----ის სახელზე აღრიცხული სახლის ექსპლუატაციაში მიღება დაუშვებელი იყო, ვინაიდან მას არ ჰქონდა საკუთრების დამადასტურებელი რაიმე დოკუმენტი და უკანონოდ იყო მასზე აღრიცხული.

პალატა მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 266-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის შემდეგ მხარეებს, აგრეთვე მათ უფლებამონაცვლებს არ შეუძლიათ ხელახლა განაცხადონ სასამართლოში იგივე სასარჩელო მოთხოვნები იმავე საფუძველზე, აგრეთვე სადავო გახადონ სხვა პროცესში გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები და სამართლებრივი ურთიერთობანი.

პალატა ასევე მიუთითებს საქართველოს საბჭოთა სოციალისტური რესპუბლიკის მიწის კოდექსის (მიღებულია 1971 წლის 13 ივლისს) 96-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, ქალაქის მიწაზე არსებული ნაგებობის საკუთრების გადასვლისას

გადადის აგრეთვე მიწის ნაკვეთით ან მისი ნაწილით სარგებლობის უფლებაც. რამდენიმე მესაკუთრეზე ნაგებობის საკუთრების უფლების გადასვლისას და აგრეთვე ნაგებობის ნაწილზე საკუთრების უფლების გადასვლისას ნაკვეთი გადადის ნაგებობის მესაკუთრეთა საერთო სარგებლობაში. ამ მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებში მიწათსარგებლობის უფლება იმ პირისა, რომელზედაც გადავიდა ნაგებობის საკუთრების უფლება, რეგისტრაციაში ტარდება კომუნალური მეურნეობის ორგანოებში. ამავე კანონის 114-ე მუხლის პირველი წინადადების თანახმად, საბინაო -სამშენებლო კოოპერატივებისათვის მისაცემი მიწის ნაკვეთების ოდენობა განისაზღვრება სათანადო წესით დამტკიცებული ნორმებისა და საპროექტო - ტექნიკური დოკუმენტაციის შესაბამისად.

ქ. თბილისის მთავრობის 2000 წლის 23 მარტის N06.07.65 დადგენილებით, დამტკიცებული „ქ. თბილისის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის დებულების“ მე-5 პუნქტის თანახმად, ამ სამსახურს დაეკისრა შემდეგ ამოცანათა შესრულება: საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, ფიზიკური და იურიდიული პირების მოთხოვნით და მათ ხარჯზე მიწასთან მყარად დაკავშირებული შენობა - ნაგებობის ტექნიკური აღრიცხვა -დახასიათების, ძირითადი და მიმდინარე ინვენტარიზაცია - პასპორტიზაციის სამუშაოების განხორციელება, რომლებშიც უნდა ასახულიყო მათი დეტალური ნახაზები, ექსპლუატაციაში მიღების თარიღი, ძირითად კონსტრუქციებში გამოყენებულ სამშენებლო მასალათა სახეობანი, საცხოვრებელი, საერთო, არასაცხოვრებელი და სამეურნეო ფართობი, შენობა - ნაგებობათა აღდგენითი და ნამდვილი ღირებულება, ფიზიკური და მორალური ცვეთა პროცენტებსა და ფულად გამოსახულებაში, მესაკუთრეთა (მფლობელთა) ვინაობა, საკუთრების დამადასტურებელი საბუთების აღრიცხვიანობა და შენახვა, ცნობა - დახასიათების გაცემა და სხვა. საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 17 ივნისის N372 ბრძანებულებით (რომელიც ძალადაკარგულად გამოცხადდა საქართველოს პრეზიდენტის 2004 წლის 7 მაისის N255 ბრძანებულებით) დამტკიცებული საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის დებულებისა და „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთისა და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების რეგისტრაციას ახორციელებდა მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი. „საქართველოს მთავრობის სტრუქტურის, უფლებამოსილებისა და საქმიანობის წესის შესახებ“ საქართველოს 2004 წლის 11 თებერვლის კანონის 35-ე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, რეორგანიზებულ იქნა სახელმწიფო დეპარტამენტები, მათ შორის, საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი - სახელმწიფო საქვეუწყებო დაწესებულებად და გადაეცა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროს. „სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა შესრულების ღონისძიებათა თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2004 წლის 9 ივლისის N56 დადგენილების პირველი პუნქტის შესაბამისად, ლიკვიდირებულ იქნა საქართველოს იუსტიციის

სამინისტროს მმართველობის სფეროში შემავალი სახელმწიფო საქვეუწყებო დაწესებულება - მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი, ხოლო ლიკვიდაციის შედეგად მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტში არსებული მონაცემთა საინფორმაციო ბანკი, რომელიც მოიცავდა ზონის საკადასტრო რუკებსა და სააღსრულებო (სარეგისტრაციო) ბარათებს, უძრავი ქონების საკუთრების უფლების გადასვლასთან დაკავშირებულ ხელშეკრულებებსა და აქტებს, რომლებიც შეეხებოდა უფლებებს მიწის ნაკვეთისა და მასთან დაკავშირებული უძრავი ქონების მიმართ, უძრავი ქონების რეგისტრაციისათვის აუცილებელ ტოპოგრაფიულ გეგმებს, რეგისტრაციის ინდექსებსა და სხვა ჩანაწერებს, გადაეცა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში არსებულ საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს.

„საჯარო სამართლის იურიდიული პირების - ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის ლიკვიდაციის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2004 წლის 28 სექტემბრის N416 ბრძანებულების თანახმად, მმართველობის აღმასრულებელ ორგანოებს, ამ ბრძანებულების ამოქმედებიდან ერთ თვეში უნდა უზრუნველყოთ საჯარო სამართლის იურიდიული პირების - ადგილობრივი მმართველობის ორგანოთა ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურების ლიკვიდაცია მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად და ამ სამსახურებში არსებულ მონაცემთა საინფორმაციო ბანკისა და არქივის საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის გადაცემა, ხოლო საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს დაევალოს საჯარო სამართლის იურიდიული პირების - ადგილობრივი მმართველობის ორგანოთა ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურების ლიკვიდაციის შედეგად დარჩენილი ქონების საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის გადაცემის უზრუნველყოფა. „სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-15 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, საქართველოს მთავრობას დაევალოს ამ კანონის ამოქმედებიდან 1 თვის ვადაში მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მატერიალურ-ტექნიკური ბაზის შენობების, მონაცემთა საინფორმაციო ბანკისა და სხვა ქონების, აგრეთვე, საშტატო რიცხოვნობისა და შესაბამისი საბიუჯეტო დაფინანსების საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის გადაცემის უზრუნველყოფა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1515-ე მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრის ერთიანი სამსახურის ჩამოყალიბებამდე საჯარო რეესტრის ერთიანი სამსახურის ფუნქციების შესრულება დაევალოს ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროებს, ხოლო 1514-ე მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრის სამსახურის ჩამოყალიბებამდე მიწის ნაკვეთის გასხვისება უნდა მომხდარიყო ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროებში ან ადგილობრივი მმართველობის ორგანოებში მიწის ნაკვეთის

მიმაგრების აქტების საფუძველზე. ამასთან, მიწის ნაკვეთის ყოველი ახალი შემძენის რეგისტრაცია 1997 წლის 25 ნოემბრიდან უნდა მომხდარიყო მიწის რეგისტრაციის სამსახურის სისტემაში არსებული საადგილმამულო წიგნის (საჯარო რეესტრის) სამსახურში. „სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ და „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონების შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ერთ - ერთი ძირითადი ფუნქცია იყო უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ხოლო „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის შესაბამისად, „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მიხედვით, ყოფილი მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ზონის რეგისტრატურებში რეგისტრირებული უფლებები მიიჩნეოდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულად, ამავე კანონის მე-5 პუნქტის თანახმად კი, ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური ინვენტარიზაციის სამსახურებში ლიკვიდაციამდე რეგისტრირებული უფლებები მიიჩნეოდა საჯარო რეესტრში პირველადი რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველად. ზემოაღნიშნული ნორმატიული აქტების საფუძველზე მოხდა მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტისა და ქ. თბილისის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის ლიკვიდაცია და მათი ფუნქცია, რომელიც დაკავშირებული იყო უძრავი ქონების რეგისტრაციასთან, გადაეცა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში შემავალ საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს.

პალატა აღნიშნავს, რომ „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს 1996 წლის 14 ნოემბრის კანონის პირველი მუხლის თანახმად, სააღრიცხვო ბარათი წარმოადგენდა სარეგისტრაციო ფურცელს, რომელიც დგებოდა თითოეული მიწის ნაკვეთზე და მოიცავდა ინფორმაციას ამ ნაკვეთისა და მასზე არსებული სხვა უძრავი ქონების სამართლებრივი მდგომარეობისა და საზღვრების შესახებ, აგრეთვე რეგისტრირებული უფლებების ობიექტების გეგმას. ამავე კანონის მე-7 მუხლი პირველი ნაწილის მიხედვით, სააღრიცხვო ბარათზე მოცემული ჩანაწერები წარმოადგენდა ამ ქონებასთან დაკავშირებით სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითად იურიდიულ საფუძველს. ტექნიკური აღრიცხვის სამსახური ლიკვიდირებულ იქნა საქართველოს პრეზიდენტის 2004 წლის 28 სექტემბრის №416 ბრძანებულებით და ამ სამსახურში არსებული მონაცემთა საინფორმაციო ბანკი და არქივი გადაეცა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, თუმცა აღნიშნული არ გულისხმობს ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურში აღრიცხული უძრავი ნივთების უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ საჯარო რეესტრის სამსახურების მიერ ინფორმაციის გაცემისას მხოლოდ არქივში არსებული მონაცემების ტექნიკურ გადმოტანას, არსებული მასალების ურთიერთშესაბამისობისა და მონაცემების დამუშავების გარეშე.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-10 მუხლის

შესაბამისად, მარეგისტრირებელ ორგანოს მინიჭებული აქვს უფლებამოსილება ინფორმაციის მომზადებისას თავად დაადგინოს გარკვეული მონაცემები, კერძოდ, თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით კონკრეტულად არ დგინდება მიწის ნაკვეთის ნაწილების ფართობები და საზღვრები, იგი თავად ადგენს ფართობს და საზღვარს აღნიშნული ნაწილების შეერთების წერტილების მიხედვით; მას შეუძლია დაამოწმოს ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროს სააღრიცხვო ბარათში არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების ასლები სათანადო წესით, თუ ისინი ინახება დაუმოწმებელი სახით; თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათში ერთ უძრავ ნივთზე მოცემულია რამდენიმე სააღრიცხვო გეგმა და მათზე არსებული მონაცემები ერთმანეთს არ შეესაბამება, უფლებამოსილი პირის მიერ უნდა გაიცეს ის სააღრიცხვო გეგმა, რომელიც შეესაბამება ამ უძრავ ნივთზე არქივში დაცულ ბოლო მდგომარეობას; თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათზე დატანილ თანამესაკუთრეთა სიაში არ არის მითითებული უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში აღნიშნული რომელიმე თანამესაკუთრე, ასეთ შემთხვევაში ცნობა-დახასიათება ან სხვა შესაბამისი დოკუმენტი უფლებამოსილი პირის მიერ უნდა გაიცეს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტებით დადგენილი ბოლო უფლებრივი მდგომარეობის შესაბამისად; თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათზე უფლება არ არის აღრიცხული, მაგრამ სააღრიცხვო ბარათში ინახება უფლების დამადასტურებელი შესაბამისი დოკუმენტი, ტექნიკური აღრიცხვის არქივი ინფორმაციას გასცემს სააღრიცხვო ბარათში დაცული შესაბამისი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის მიხედვით.

პალატა ყურადღებას ამახვილებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 28-ე მუხლზე რომლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია აღმოჩენისთანავე შეასწოროს თავის მიერ დაშვებული ტექნიკური ხარვეზი, რომელიც გამოწვეულია დოკუმენტაციიდან მონაცემების უზუსტო გადატანით და ტექნიკური ან გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომით. ტექნიკურ ხარვეზად ჩაითვლება ასევე ორთოგრაფიული, არითმეტიკული ან სხვა სახის ტექნიკური უზუსტობა.

მეტი სიცხადისთვის პალატა მიუთითებს, რომ 21.09.2016წ. მომზადებული ცნობა - დახასიათება შეიცავს შემდეგ მონაცემებს: მიწის ნაკვეთი, მდებარე მ-----ის ქ. №11, შეადგენს 790 კვ.მ.-ს, საკუთრების აღწერა - ლიტერ „ა“ (საცხოვრებელი - I სართული - სარდაფის ნაწილი) საერთო ფართი 146,71 კვ.მ., საცხოვრებელი - 101,08 კვ.მ., არასაცხოვრებელი -, სარდაფი - 98,50 კვ.მ., სხვენი/მანსარდა დამხმარე - 45,63 კვ.მ.; საკუთრების აღწერა - ლიტერ „ა“ (საცხოვრებელი - II სართული - სარდაფის ნაწილი) საერთო ფართობი 149,61 კვ.მ., საცხოვრებელი - 95,94 კვ.მ., არასაცხოვრებელი - სარდაფი - 26,04 კვ.მ. სხვენი/მანსარდა, დამხმარე - 53,67 კვ.მ.; ნაკვეთი: თანასაკუთრება, ფართობი 790, №0----- სააღრიცხვო ბარათი, 07.02.1941 წ., ბინა: სახელმწიფო საკუთრება - II სართული, №0----- სააღრიცხვო ბარათი,

07.02.1941 წ., ბინა: ნ-----ა ს-----ი - I სართულიდან 1/5 ნაწილი; უფლების დამდგენი დოკუმენტი: ნასყიდობის ხელშეკრულება №26-478, 27.12.1991; ე-----ი - I სართულიდან 4/5 ნაწილი; უფლების დამდგენი დოკუმენტი: ნასყიდობის ხელშეკრულება №26-478, 27.12.1991; ბინა: ვალდებულების აღწერა: მოსარგებლე ბ-----ი, №0----- სააღრიცხვო ბარათი, 07.02.1941 წ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 04.10.2016 წ. №TT2----- გადაწყვეტილებით განმცხადებელს, მ----- ჯ-----ეს უარი ეთქვა ცნობა - დახასიათებაში მითითებული ტექნიკური ხარვეზის გასწორების თაობაზე, ვინაიდან სამსახურის მიერ მომზადებული დოკუმენტი შეესაბამებოდა ტექნიკური აღრიცხვის არქივში არსებულ მონაცემებს, ვინაიდან მ-----ის ქ. №11-ში მდებარე ნივთის მე-2 სართულის ფართზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი მასალაში არ ინახება.

პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 21 ნოემბრის №3----- გადაწყვეტილებით, ადმინისტრაციული საჩივარი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 29.09.2016 წ. №TT2----- გადაწყვეტილებისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 04.10.2016 წ. №TT2----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობისა და სრულყოფილი ინფორმაციის გაცემის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

პალატა, მსგავსად პირველი ინსტანციისა უდავოდ დადასტურებულად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურების ფუნქციონირების არცერთ ეტაპზე ქ. თბილისი, მ-----ის ქ. N11-ში აღრიცხული უძრავი ქონების მიწის ნაკვეთის კოოპერატივ ბ-----ისათვის გამოყოფის, განხორციელებული მშენებლობის ან დასრულებული მშენებლობის მე-2 სართულის ექსპლუატაციაში მიღებასთან დაკავშირებით რაიმე სამართლებრივი დოკუმენტი არ შემდგარა ან სათანადო ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ გამოცემულა. ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მასალებში არ ინახება კოოპერატივ ბ-----ის მიერ წარმოებული მშენებლობის ამსახველი საპროექტო - სამშენებლო დოკუმენტაცია. შესაბამისად, 21.09.2016 წ. მომზადებული ცნობა - დახასიათებაში შენობის მე-2 სართულის მესაკუთრედ სახელმწიფოს, ხოლო მოსარგებლედ კოოპერატივ „ბ-----ის“ მითითება სრულად ასახავს საარქივო დოკუმენტაციაში დაცულ მონაცემებს, ვინაიდან საკუთრება მშენებარე ობიექტზე წარმოიშვება მისი ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ, რაც თბილისი, მ-----ის ქ. N11-ში აღრიცხული უძრავი ქონების მე-2 სართულის მიმართ არ განხორციელებულა. შესაბამისად, კოოპერატივ „ბ-----ს“ საკუთრება ხსენებული უძრავი ნივთის მეორე სართულზე ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროების ფუნქციონირების დროს არ აღრიცხულა, შესაბამისად, ცნობა - დახასიათება ასახავს საარქივო სააღრიცხვო ბარათში დაცულ დოკუმენტურად დადასტურებულ უფლებრივ მდგომარეობას უძრავ ნივთთან მიმართებით. ამდენად, 21.09.2016 წ. მომზადებული ცნობა - დახასიათება რაიმე ტექნიკურ უზუსტობას არ შეიცავს და შესაბამისად, კანონშესაბამისია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს

04.10.2016 წ. №TT2----- და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 21 ნოემბრის №3----- გადაწყვეტილებები.

პალატა ასევე ყურადღებას ამახვილებს თბილისის სააპელაციო პალატის 2019 წლის 16 მაისის განჩინების (მტკიცებულებათა გამოთხოვის შესახებ) საფუძველზე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან წარმოდგენილ წარმოების მასალებზე. წარმოების მასალებით, კერძოდ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 10 მარტის N1-5-- ბრძანებით დგინდება, რომ დაკმაყოფილდა გ-----ის წარმომადგენლის მ----- ჭ-----ის 2016 წლის 30 აგვისტოს N3----- ადმინისტრაციული საჩივარი, ბათილად იქნა ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ვაკის რაიონის გამგეობის 2016 წლის 22 აგვისტოს N2----- ინდივიდუალურ - სამართლებრივი აქტი და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ვაკის რაიონის გამგეობას საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ დაევალა ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის გამოცემა. აღნიშნული ბრძანების გამოცემის საფუძველად მითითებულ იქნა შემდეგი:

- საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის N73 ბრძანებულებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესით“ შესაბამისი რაიონის გამგებელს მიენიჭა უფლებამოსილება, მიეღო გადაწყვეტილება მხოლოდ სახელმწიფო საბინაო ფონდში ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საცხოვრებელ ფონდში შემავალი ბინების უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის შესახებ;

- სსსრ საბინაო კოდექსის მეოთხე მუხლის მეორე აბზაცის მიხედვით, საბინაო ფონდში შედიოდა სახელმწიფო საბინაო ფონდი, საზოგადოებრივი საბინაო ფონდი, საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების ფონდი და ინდივიდუალური საბინაო ფონდი;

- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1512 მუხლით საბინაო - სამშენებლო კოოპერატივები, როგორც იურიდიული პირები გაუქმებულად ჩაითვალა 1997 წლის 25 ნოემბრიდან და მათ უფლებამონაცვლებად მიჩნეულ იქნენ ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობები;

- საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 31 მარტის N71 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქციის 55-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, საკუთრების მოწმობას ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობების (ყოფილი საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების) სახლებში არსებულ იმ ბინებზე, რომლებიც საქართველოს რეპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 5 ივლისის N519 დადგენილების შესაბამისად საკუთრებაში გადაეცათ ამ ბინების მფლობელებს და რომლებიც ამ ინსტრუქციის ძალაში შესვლამდე არ არის აღრიცხული ამ ბინების მფლობელთა საკუთრებაში, საკუთრების მოწმობას გასცემს ნოტარიუსი;

- მითითებული ნორმების საფუძველზე მიჩნეულ იქნა, რომ გამგეობა არ იყო

უფლებამოსილი, განეკარგა საბინაო - სამშენებლო კოოპერატივ „ბ-----ზე“ აღრიცხული ბინა.

წარმოების მასალებით ასევე დგინდება, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიამ წარმოებაში მიიღო გ-----ისა და მ-----ს-----ის სარჩელი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 10 მარტის N1-5-- ბრძანების ბათილად ცნობის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ვაკის რაიონის გამგეობის 2017 წლის 4 მაისის Nბ3----- ბრძანებისა და მასზე წარდგენილ ადმინისტრაციულ საჩივარზე უმოქმედობით ნათქვამი უარის ბათილად ცნობის, გ-----ისა და მ-----ს-----ის ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის გადადების თაობაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 3 ოქტომბრის N1----1 ბრძანების ბათილად ცნობის თაობაზე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 26 თებერვლის გადაწყვეტილებით, გ-----ისა და მ-----ს-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 10 მარტის N1-5-- ბრძანება. ბათილად იქნა ცნობილი ვაკის რაიონის გამგეობის 2017 წლის 4 მაისის Nბ3----- გადაწყვეტილება და ასევე ბათილად იქნა ცნობილი თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 3 ოქტომბრის N1----1 ბრძანება. აღნიშნული გადაწყვეტილება გასაჩივრებელია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ვაკის რაიონის გამგეობის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის და გ-----ის მიერ სააპელაციო წესით.

პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის გათვალისწინებით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა - განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამავე კოდექსის 103-ე მუხლის თანახმად, მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები. სასამართლოს შეუძლია შესთავაზოს მხარეებს წარმოადგინონ დამატებითი მტკიცებულებები. თუ მხარეებმა ამა თუ იმ მიზეზით ვერ შეძლეს მტკიცებულებების უშუალოდ მიღება და სასამართლოში წარდგენა, მხარეთა შუამდგომლობით სასამართლოს შეუძლია თვითონ გამოითხოვოს მტკიცებულებები, ვისთანაც უნდა იყოს ისინი.

საქმეში წარმოდგენილ სადავო გარემოებასთან დაკავშირებით პალატა მნიშვნელოვნად მიიჩნევს, მიუთითოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის

მე-17 მუხლზე, რომლის თანახმადაც, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

სასამართლო ასევე მიუთითებს, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილზე, რომლის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. აღნიშნული ნორმის შინაარსი გულისხმობს იმას, რომ მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ განკარგონ ფაქტიური გარემოებების დადგენის საპროცესო საშუალებები, აგრეთვე, მხარეთა უფლებას, მიუთითონ ფაქტებზე თავიანთი მოთხოვნების დასაბუთებლად და წარმოადგინონ მტკიცებულებები ამ ფაქტების დადასტურება-დამტკიცებისათვის. ამავე 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.

პალატა აღნიშნავს, რომ მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის განაწილების ინსტიტუტს აქვს არა მარტო საპროცესო სამართლებრივი, არამედ მატერიალურ - სამართლებრივი მნიშვნელობაც, რაც მდგომარეობს იმაში, რომ ფაქტის დაუმტკიცებლობის არახელსაყრელი შედეგები უნდა დაეკისროს იმ მხარეს, რომელსაც ამ ფაქტის დამტკიცება ევალებოდა. განსახილველ შემთხვევაში კი, ვერც პირველი ინსტანციის სასამართლოში და ვერც საქმის სააპელაციო სასამართლოში განხილვის დროს მხარის მიერ ვერ იქნა უზრუნველყოფილი მის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოების დამადასტურებელი დოკუმენტების წარმოდგენა.

პალატა განსაკუთრებულ ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სააპელაციო საჩივრის ავტორის მიერ დაცული არ არის საპროცესო კოდექსის ზემოაღნიშნული ნორმები, კერძოდ სააპელაციო საჩივრის ავტორის მიერ წარმოდგენილია დაუსაბუთებელი საპელაციო საჩივარი, არ არის წარმოდგენილი რაიმე სახის მტკიცებულებები, ან დამაჯერებელი ინფორმაცია, რაც სასამართლოს

მისცემდა სააპელაციო საჩივრის ავტორის მხრიდან მითითებული გარემოებების შეფასების შესაძლებლობას. სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივრის ავტორს უარი უნდა ეთქვას მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე დაუსაბუთებლობის მოტივითაც.

5. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებებთან დაკავშირებული საკითხები:

5.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199-ე მუხლის შესაბამისად სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 1 ივნისის განჩინებით გამოყენებული იქნა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება. კერძოდ, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს აეკრძალა უძრავ ნივთზე - გ-----ისა და მ-----ს ს-----ის კუთვნილ უძრავ ქონებაზე (მდებარე: თბილისი, მ-----ის №11, მიწა - 754 კვ.მ, შენობა-ნაგებობა №1, №2 და №3, საკადასტრო კოდი: 0-----) ნებისმიერი სახის სარეგისტრაციო წარმოების განხორციელება.

სააპელაციო სასამართლო ასევე ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის შედეგს გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების ნაწილში, ვინაიდან პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, ხოლო სააპელაციო ინსტანციის მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება რჩება უცვლელი.

6. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქმე განიხილა არსებითი საპროცესო დარღვევების გარეშე, სწორად დაადგინა საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები და სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. შესაბამისად, სახეზე არ არის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, რის გათვალისწინებითაც სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 22 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

7. სასამართლო 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.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე მუხლის თანახმად, საქმის განხილვა სააპელაციო სასამართლოში წარმოებს იმ წესების დაცვით, რაც დადგენილია პირველი ინსტანციით საქმეთა განხილვისათვის, ამ თავში მოცემული ცვლილებებითა და დამატებებით.

აპელანტის გ-----ის სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 (ას ორმოცდაათი) ლარი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად

IV ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე მუხლებით

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. გ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 22 დეკემბრის გადაწყვეტილება;
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21(ოცდაერთი) დღის ვადაში.

მოსამართლე
გოგიაშვილი

გიორგი