



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

22 იანვარი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი
თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ნათია ბუსკაძე
სხდომის მდივანი ნინო ჭაბუკიანი

მოსარჩელე - ც-----

წარმომადგენელი - ზ-----

მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი - თ-----ი

მესამე პირები: ბმა „ა-----“ (თ----- - ნ-----ე); დ-----ი; ნ-----
-----ა

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თ-----ის 2--- წლის 15 თებერვლის N----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება.

მოსარჩელის განმარტებით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ სადავო რეგისტრაციით ნ-----ას მის ფართთან ერთად დაურეგისტრირა ამხანაგობის საერთო ფართი, კიბის უჯრედები, მეზობელი ფართების

გარემოსამყაროსთან დამაკავშირებელი ღიობები (კარი) და ა.შ., რაც მოსარჩელემ უაკნონოდ მიიჩნია და აღნიშნული რეგისტრაციის ბათილად ცნობა მოითხოვა.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო, მხარი დაუჭირა საქმეზე წარმოდგენილ შესაგებელს და განმარტა, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. მესამე პირების პოზიცია

3.1. მესამე პირის - ბმა „ა-----“ -ის თ-----მ ნ-----ემ თავი შეიკავა პოზიციის დაფიქსირებისგან.

3.2. მესამე პირები - დ-----ი და ნ-----ა სასამართლოს მთავარ სხდომაზე არ გამოცხადდნენ, მათთვის სხდომის თარიღი ცნობილი იყო კანონით დადგენილი წესით.

4. ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. 2--- წლის 21 ნოემბრის სსიპ საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ ქ. თბილისში, ა-----ში მდებარე უძრავი ნივთი (ს.კ. N01.15.05.0--.0--) წარმოადგენს თანასაკუთრების ობიექტს, მათ შორის მესაკუთრეებს წარმოადგენენ - ც----- და დ-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი სსიპ საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი: 21/11/2---) (ს.ფ. 131-137).

4.1.2. საქმეზე ასევე დადგენილია, რომ 1-----ის ნოტარიული წესით დამოწმებული ხელშეკრულებით ფ-----ს უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისში, მ-----ის ს-----ის კუთვნილი ბინა, მდებარე: ქ. თბილისი, დ-----, ოთხი ოთახი, საცხოვრებელი ფართი 60 კვ.მ., საერთო ფართი 66 კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 1-----ის ნოტარიული წესით დამოწმებული ხელშეკრულება (ს.ფ. 278-279).

4.1.3. საქმეში წარმოდგენილი ქ. თბილისში, დ-----ში მდებარე პირველი სართულის გეგმით (ფორმა N6) ირკვევა, რომ საცხოვრებელი ოთახი N35 შეადგენს 15.03 კვ.მ.-ს, საცხოვრებელი ოთახი N37 – 10.80 კვ.მ.-ს, საცხოვრებელი ოთახი N38

– 21.33 კვ.მ.-ს, დამხმარე ფართი N36 – 7.20 კვ.მ.-ს, ჯამში 54.36 კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სართულის გეგმა (ფორმა N6) (ს.ფ. 376).

4.1.4. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის არქივის 2----- ცნობა-დახასიათებით ირკვევა, რომ ქ. თბილისში, ა-----ში მდებარე უძრავი ქონება, საკუთრების უფლებით ირიცხება ნ-----ის სახელზე, საცხოვრებელი ფართი - 60/790. უფლების დამდგენი დოკუმენტი: კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა ნოტარიუსი ლ-----ი, 1-201, 07.02.1---.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ტექნიკური აღრიცხვის არქივის 2----- ცნობა-დახასიათება (ს.ფ. 109);

-კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა ნოტარიუსი ლ-----ი, 1-201, 07.02.1---(ს.ფ. 110).

4.1.5. საქმეში წარმოდგენილია, შპს „ვ-----“-ის ამზომველ ბ-----ის მიერ ჩატარებული შიდა აზომვითი ნახაზი, დამკვეთ ნ-----ას მიერ მითითებულ მისამართზე, მდებარე - ქ.თბილისი, ა-----ი. აღნიშნული ნახაზით ირკვევა, რომ პირველი სართულის საერთო შიდა ფართი არის 15.38 კვ.მ., მეორე სართულის შიდა ფართი - 102.72 კვ.მ., ამასთან საერთო შიდა ფართი - 117.10 კვ.მ..

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- შპს „ვ-----“-ის შიდა აზომვითი ნახაზი (ს.ფ. 61-63).

4.1.6. დადგენილია, რომ 2--- წლის 12 თებერვალს ნ-----ამ განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს თ-----ს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ქ. თბილისში, ა-----ში მდებარე ბინაზე/ერთეულზე. განცხადებას სარეგისტრაციოდ დაურთო: საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, ცნობა-დახასიათება ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროდან და აზომვითი ნახაზი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ნ-----ას 2--- წლის 12 თებერვლის განცხადება თანდართული დოკუმენტებით (ს.ფ. 107-115).

4.1.7. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თ-----ის მიერ 2--- წლის 15 თებერვალს მიღებულ იქნა N----- გადაწყვეტილება ნ-----ას სახელზე ქ. თბილისში, ა-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე (ს.კ. 01.15.05.0--.0--.01.5--) საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, რის საფუძველზეც ნ-----ას დაურეგისტრირდა საკუთრების უფლება 118.10

კვ.მ. ფართზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თ-----ის 2--
წლის 15 თებერვლის N----- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 119);
- ამონაწერი სსიპ საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი: 15.02.2---) (ს.ფ. 120).

4.1.8. დადგენილია, რომ 2-----ს უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, დ-----მა საკუთრებაში მიიღო ქ. თბილისში, ა-----ში მდებარე უძრავი ნივთი (ს.კ. N01.15.05.0--.0--.01.5--). 2016 წლის 21 იანვარს აღნიშნულ უძრავ ნივთზე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა დ-----ის საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2-----ის უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება (ს.ფ. 123-124);
- ამონაწერი სსიპ საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი: 21/01/2016) (ს.ფ. 129-130).

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ ც-----ს სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

6. კანონები, რომლითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია), საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქცია“ (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია), „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია).

7. სამართლებრივი შეფასება

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ პუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგი.

მითითებული ნორმის დეფინიციიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თ-----ის 2--- წლის 15 თებერვლის N--- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტია. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მისი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან და სადავო სფეროში მოქმედ სხვა საკანონმდებლო თუ კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

7.2. სასამართლო მიუთითებს სადავო რეგისტრაციის განხორციელების დროს მოქმედ „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომელიც განსაზღვრავდა უძრავ ნივთებზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეესტრების წარმოების ორგანიზაციულ და სამართლებრივ საფუძვლებს, აგრეთვე რეესტრების მწარმოებელი ორგანოების უფლება-მოვალეობებს.

მითითებული საკანონმდებლო აქტის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის უძრავ ნივთზე უფლების, უფლების შეზღუდვის, უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობისა და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე ნორმის „კ“ ქვეპუნქტით კი განსაზღვრულია, რომ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის

ნორმატიული ან/და ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლო (საარბიტრაჟო) აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე უფლების, უფლების შეზღუდვის, უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

„უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-13 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება უძრავ ნივთზე უფლებები და მისი საკადასტრო მონაცემები. ამავე კანონის 28¹ მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაციისა და რეგისტრირებული მონაცემების ხელმისაწვდომობის საკითხებზე მარეგისტრირებელი ორგანო გამოსცემს გადაწყვეტილებას. ამავე ნორმის მე-6 ქვეპუნქტის თანახმად კი, გადაწყვეტილების გამოცემის წესი, ფორმა და სხვა სამართლებრივი საფუძვლები განისაზღვრება „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციით.

სასამართლო ასევე მიუთითებს სადავო პერიოდში მოქმედ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანებით დამტკიცებულ „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციაზე“, რომელიც განსაზღვრავდა უძრავ ნივთებზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეესტრების წარმოების ორგანიზაციულ და სამართლებრივ საფუძვლებს და მარეგისტრირებელ ორგანოთა უფლებამოსილებას.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანებით დამტკიცებული ზემოაღნიშნული ინსტრუქციის მე-10 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. აღნიშნული ინსტრუქციის 57-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველი არის დაინტერესებული პირის განცხადება. ამავე ინსტრუქციის მე-2 მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ერთეული არის ერთ სისტემაში გაერთიანებული (ურთიერთდაკავშირებული) მომიჯნავე სათავსების ერთობლიობა ან იზოლირებული სათავსი (სათავსების ერთობლიობა), რომელიც გამოიყენება საცხოვრებლად ან არასაცხოვრებლად.

განსახილველ შემთხვევაში საქმეზე დადგენილია, რომ 2--- წლის 12 თებერვალს ნ-----ამ განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თ-----ს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ქ. თბილისში, ა-----ში მდებარე ბინაზე/ერთეულზე. განცხადებას სარეგისტრაციოდ დაურთო საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, ცნობა-დახასიათება ტექნიკური აღრიცხვის

ბიუროდან და აზომვითი ნახაზი.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-13 მუხლი ადგენს რეგისტრაციის ზოგად პრინციპებს. აღნიშნული მუხლის მე-8 პუნქტის თანახმად, თუ საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ერთეულის ფართობი უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულ ან ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათში დაფიქსირებულ დაუზუსტებელ ფართობზე მეტია ან ნაკლებია, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლების რეგისტრაციას ახდენს ბოლო საკადასტრო აზომვითი ნახაზით დადგენილი ფართობის შესაბამისად. ამავე ინსტრუქციის მე-9 პუნქტი ადგენს, რომ მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის იმ ნაწილებზე და ნაგებობა-დანადგარებზე, რომლებიც არ წარმოადგენს ინდივიდუალურ საკუთრებას და მოქმედი კანონმდებლობითა თუ თანამესაკუთრეთა შეთანხმებით წარმოადგენს საერთო საკუთრების საგანს (სხვენი, სარდაფი და სხვა), თანამესაკუთრეთა საერთო საკუთრების უფლება რეგისტრირდება თანამესაკუთრეთა ერთობლივი მოთხოვნით ან კანონმდებლობით დადგენილი წესით მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ამხანაგობის (მის წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილი პირის) მოთხოვნით. ამავე ნორმის მე-10 პუნქტი კი ადგენს, რომ მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის საერთო საკუთრების საგანზე ან მის ნაწილზე, მიუხედავად იმისა, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულია თუ არა თანამესაკუთრეთა საერთო საკუთრების უფლება, თანამესაკუთრის ინდივიდუალური საკუთრების უფლება რეგისტრირდება თანამესაკუთრეთათვის კანონმდებლობით დადგენილი წესით და ფორმით მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე.

სასამართლო ასევე მიუთითებს, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონზე (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია), რომელიც არეგულირებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ფორმებსა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საკუთრების ფორმებს, აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წარმოშობის, ჩამოყალიბების, საქმიანობისა და ლიკვიდაციის ძირითად სამართლებრივ პირობებს. აღნიშნული კანონის მე-3 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას წარმოადგენს მიწის ნაკვეთი, ამავე ნაკვეთზე განთავსებული მრავალბინიანი სახლი, მასთან დაკავშირებული მომსახურე საინჟინრო ქსელების, მოწყობილობა-დანადგარების, შენობა-ნაგებობებისა და კეთილმოწყობის ობიექტების ერთობლიობა, რომელიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში. ამავე კანონის მე-5 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას

წარმოადგენს: ა) მიწის ნაკვეთი; ბ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მომსახურებისათვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობები და საინჟინრო-კომუნიკაციური მოწყობილობა და გაყვანილობა; გ) მრავალბინიანი სახლის მზიდი და შემომზღუდავი არამზიდი (ფასადის) კონსტრუქციები (საძირკვლები, კარკასი, კედლები, საერთო სარგებლობის აივნები, სართულშუა გადახურვები, პარაპეტები (მოაჯირები), ლავგარდანები (კარნიზები), საწვიმარი მილები და ა. შ.); დ) მრავალბინიანი სახლის კესტიბიულები, სადარბაზოები, დერეფნები, კიბის უჯრედები, სარდაფები, სხვენები, საქვაბეები, ტექნიკური სართულები, სახურავები, ლიფტები, სხვადასხვა დანიშნულების შახტები, არხები, ნაგავგამტარები, ბუნკერები და ა. შ., რომლებიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში; ე) სატრანზიტო გაყვანილობა. მითითებული კანონის მე-6 მუხლის მე-4 პუნქტით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ცალკეული ობიექტი ან ნაწილი შეიძლება სარგებლობაში გადაეცეს მესამე პირს მხოლოდ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებით დადგენილი წესების შესაბამისად. ამავე კანონის მე-5 პუნქტით კი განსაზღვრულია, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე შესაძლებელია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი შემდეგი ობიექტების სარგებლობაში გადაცემა: ა) კიბის უჯრედები და კიბეები; ბ) ლიფტები, სალიფტე თუ სხვაგვარი საერთო სარგებლობის შახტები და არხები; გ) საერთო სარგებლობის დერეფნები და გალერეები; დ) ტექნიკური სართულები, მზიდი და შემომზღუდავი არამზიდი (ფასადის) კონსტრუქციები, სახურავები; ე) მრავალბინიანი სახლის მომსახურე მექანიკური, ელექტრო-, სანტექნიკური და სხვაგვარი მოწყობილობა-დანადგარები.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ნ-----ას მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ფართის ნაწილი - კიბის უჯრედი, კიბის ლიობი და კერანდა (საერთო სარგებლობის დერეფანი) არ წარმოადგენს იზოლირებულ, ერთ სისტემაში გაერთიანებულ ფართს. ამასთან, საქმეში წარმოდგენილი არ არის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილება, რომლითაც დადასტურდება ნ-----ასთვის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი ობიექტების სარგებლობაში გადაცემის ფაქტი.

ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ფართი არ წარმოადგენდა ინდივიდუალურ საკუთრებას და სახეზე იყო საერთო ქონების ისეთი განვითარება, რომელიც მნიშვნელოვნად ცვლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას, ასევე გავლენას ახდენს სხვა ბინის მესაკუთრეთა მიერ საერთო ქონების გამოყენებაზე, კერძოდ, ნ-----ას მიერ თანასაკუთრების ობიექტების შეერთებით, სხვა თანამესაკუთრეებს შეეზღუდათ აღნიშნული საკუთრებით სარგებლობის უფლება. ამდენად, მოპასუხის განმარტება მასზედ, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთი

წარმოადგენდა ერთ სისტემაში გაერთიანებულ, ურთიერთდაკავშირებულ და იზოლირებულ ფართს და რეგისტრაციის განსახორციელებლად ბინამესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა თანხმობა არ მოითხოვება, ვერ იქნება სასამართლოს მიერ გაზიარებული.

სასამართლო ასევე მიუთითებს განსახილველ საქმეზე სასამართლო სხდომაზე დაკითხული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სპეციალისტის ჩვენებაზე, რომელიც განმარტავს, რომ პრივატიზაციის ხელშეკრულებაში მითითებული ფართების იდენტიფიცირება იმ გეგმებთან, რომელიც დაცულია და აღრიცხული ტექნიკურ მასალებში ვერ ხერხდება, რადგან უფლების დამდგენი დოკუმენტი არ შეიცავს დეტალურ ინფორმაციას თუ რომელ სართულზე ან რომელ მხარეს მდებარეობს ესა თუ ის ქონება. ექსპერტმა ასევე მიუთითა, რომ სადავოდ გამხდარი ფართები გეგმის მიხედვით წარმოადგენდა კიბის ღიობს (კარს), კიბის უჯრედს და ვერანდას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თ-----მა სადავო ადმინისტრაციული აქტის გამოცემისას ყოველმხრივ და სრულყოფილად არ შეისწავლა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, არ გამოიკვლია სარეგისტრაციოდ წარდგენილი აზომვითი ნახაზით და სართულის გეგმით უდავოდ დგინდებოდა თუ არა, რომ უძრავი ნივთი წარმოადგენდა ერთ სისტემაში გაერთიანებულ, ურთიერთდაკავშირებულ და იზოლირებულ ფართს, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც ადმინისტრაციული წარმოების მასალებში არსებული მტკიცებულებებით უტყუარად ვერ დასტურდება სადავო უძრავი ქონების ინდივიდუალური საკუთრების ობიექტად მიჩნევის შესაძლებლობა იმგვარად, რომ გაუმართლებლად არ შეილახოს სხვა მესაკუთრეთა უფლებები.

7.3. სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით, რომლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამასთან, კანონმდებელი მითითებული მუხლის მე-2 ნაწილში აზუსტებს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სასამართლო განმარტავს, რომ სასამართლოს უფლებამოსილება სადავო

საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული ადმინისტრაციული აქტი, განსაზღვრულია საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, კერძოდ, აღნიშნული ნორმის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს იგი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა. სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული. ზემოაღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე გამოსცა ადმინისტრაციული აქტი, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს გამოსცეს ახალი აქტი.

მოცემული ნორმებიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თ-----ის 2--- წლის 15 თებერვლის N----- გასაჩივრებული რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება და დაევალოს მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი სადავო საკითხთან დაკავშირებით.

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 10.2 მუხლის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც. ამდენად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის პირობებში, მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებულია ც-----ს აუნაზღაუროს მის მიერ სარჩელის აღძვრისას სახელმწიფო ბიუჯეტის

სასარგებლოდ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 100 ლარის ოდენობით.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-3, მე-4, მე-10, 22-ე, 32.4 მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ც-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თ-----
-----ის 2--- წლის 15 თებერვლის N----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება და დაევალოს მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი სადავო საკითხთან დაკავშირებით;
3. მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაეკისროს ც-----ს სასარგებლოდ, მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი - 100 (ასი) ლარის ანაზღაურება;
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზირი N7ა) სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის (მდებარე თბილისი, დ. აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ. N6) მეშვეობით.

მოსამართლე

ნათია ბუსკაძე