



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

I შ ე ს ა ვ ა ლ ი

22 ოქტომბერი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე - მანანა ჩოხელი

სხდომის მდივანი - ნინო პაპინაშვილი

აპელანტი (მოპასუხე) - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
წარმომადგენელი - თ----- ა-----

შეგებებული სააპელაციო საჩივრის ავტორი (მოსარჩელე) - ლ---- ტ-----
წარმომადგენელი - მ----- გ-----

მესამე პირი - საქართველოს თავდაცვის სამინისტრო
წარმომადგენელი - ი-- უ-----

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი
აქტის ბათილად ცნობა, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-
სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალეობა

სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო
სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 17 იანვრის
გადაწყვეტილება

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

1.1. აპელანტის - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს

მოთხოვნა:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 17 იანვრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

1.2. ლ---- ტ----- შეგებებული სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 17 იანვრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება.

2. მესამე პირის - საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს პოზიცია:

საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს წარმომადგენელმა სააპელაციო საჩივარს მხარი დაუჭირა.

3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება.

3.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 17 იანვრის გადაწყვეტილებით ლ---- ტ----- სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ: სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 17 ივლისის №----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალა, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა; დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

3.2. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი: 29.09.2017) ამონაწერით დგინდება, რომ უძრავი ქონების, მდებარე: ქ-----
----- ფართი - 97,70 კვ.მ. საკადასტრო კოდი 0-----
ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მესაკუთრეს წარმოადგენს ლ---- ტ-----.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა ,----- 2018 წლის 12 მაისის №--
კრების ოქმის მიხედვით, კრებას ესწრებოდა ამხანაგობის წევრთა 100% და

ამხანაგობა ადასტურებს, რომ ამხანაგობის წევრი ლ--- ტ----- (პირადი ნომერი 5-----) „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების დროისათვის ფლობდა შპს „-----“ მიერ 2017 წლის 12 სექტემბერს შიდა აზომვით ნახაზზე ასახულ 21,29 კვ.მ სათავსს, რომელიც მის ინდივიდუალურ საკუთრებას წარმოადგენს, მასზე უფლება არ არის რეგისტრირებული და ამხანაგობის სხვა წევრებს ამ სათავსზე რაიმე პრეტენზია არ გააჩნიათ.

2018 წლის 17 მაისს ლ--- ტ----- №----- განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ქ----- კორპუსში მდებარე სარდაფზე, რისთვისაც წარადგინა შპს „-----“ მიერ 2017 წლის 12 სექტემბერს მომზადებული შიდა აზომვითი ნახაზი და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „-----“ 2018 წლის 12 მაისის №-- კრების ოქმი.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2018 წლის 25 მაისის N----- რეესტრის ხელმისაწვდომობის შესახებ გადაწყვეტილების მიხედვით, ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით, თ----- ----- მდებარე უძრავი ნივთის სააღრიცხვო მასალებში სარდაფი აღრიცხული არ არის. უძრავი ნივთი აღრიცხულია კ--- (გ-----) სახელზე.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 22 მაისის N----- გადაწყვეტილებით ლ--- ტ----- განცხადებაზე შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და განმცხადებელს განემარტა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი იყო უძრავი ნივთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმი სარეგისტრაციო ფართის საკუთრებაში გადაცემასთან დაკავშირებით. საჯარო რეესტრის ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული ინფორმაციის თანახმად კი, მისამართზე - ქ.----- ----- მდებარე უძრავი ნივთი აღრიცხულია ა----- ----- (კ---) სახელზე. აღნიშნულიდან გამომდინარე განმცხადებელს ეცნობა, რომ სარეგისტრაციო განცხადებას თანდართული დოკუმენტაციის საფუძველზე ვერ განხორციელდებოდა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ბინაზე/ერთეულზე და განესაზღვრა კანონით დადგენილი ვადა უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული საკუთრების უფლების დამდგენი სარეგისტრაციო დოკუმენტის წარსადგენად.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 26 ივნისის №----- -- გადაწყვეტილებით ლ--- ტ----- განცხადებაზე შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის საფუძველზე, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის/ინფორმაციის წარუდგენლობის გამო.

ლ--- ტ----- 2018 წლის 30 მაისს ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 22 მაისის N----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, საქმის გარემოებათა სრულყოფილად შესწავლის მიზნით, 2018 წლის 12 ივნისს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ N----- წერილით მიმართა საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს და სთხოვა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით განსაზღვრული სამართლებრივი დახმარების ფარგლებში ინფორმაციის მოწოდება, გააჩნია თუ არა საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ქ----- (საკადასტრო კოდი 0-----) სარეგისტრაციოდ წარდგენილ ობიექტზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის კანონიერი ინტერესი. თუმცა, აღნიშნულ მიმართვაზე პასუხი 2018 წლის 17 ივლისის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არ იყო წარდგენილი.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 17 ივლისის N----- გადაწყვეტილებით ლ--- ტ----- ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს გენერალური შტაბის ჯარების ლოგისტიკური უზრუნველყოფის სარდლობის 2----- M----- წერილის მიხედვით, ქ-----, საკადასტრო კოდით 0----- რეგისტრირებული უძრავი ქონება ირიცხება თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე და წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას. ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, აღნიშნულ ქონებასთან დაკავშირებით მიემართა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსათვის.

საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს გენერალური შტაბის ჯარების ლოგისტიკური უზრუნველყოფის სარდლობის 2----- M----- წერილის მიხედვით, ქ----- საკადასტრო კოდით 0-----, ირიცხება საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე. კორპუსი 3-სართულიანია, 38-ბინიანი, აქედან 36 ბინა პრივატიზირებულია, 1 ბინა დაკავებულია ორდერის საფუძველზე, ხოლო 1 ბინა შესაბამისი ფლობის დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე. ამასთან, საქართველოს თავდაცვის სამინისტრო წარმოადგენს უძრავი ქონების მხოლოდ ბალანსთმფლობელს, ხოლო „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის მე-6 პუნქტის შესაბამისად, სახელმწიფო ქონების მართვასა და განკარგვას ახორციელებს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო.

3.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლზე, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ და „დ“ ქვეპუნქტებზე და აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სადავოდ ქცეული გადაწყვეტილებები წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს, რომელთა კანონშესაბამისობაც უნდა შემოწმდეს განსახილველი დავის ფარგლებში.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის, მე-2 მუხლის „ა“ და „თ“ ქვეპუნქტების, მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის, მე-9 მუხლის საფუძველზე, სასამართლომ განმარტა, რომ რეგისტრაციის, ასევე რეგისტრირებულ უფლებებში ცვლილებების შეტანის მოთხოვნით სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა მიმართოს დაინტერესებულმა პირმა (მესაკუთრემ) და წარადგინოს სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია.

სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე და 22-ე მუხლებზე, საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე და განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, მის ტერიტორიულ ერთეულებთან ერთად, წარმოადგენს ადმინისტრაციულ ორგანოს და მასზე სრულად ვრცელდება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით განსაზღვრული მოთხოვნები, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც სპეციალური ნორმატიული რეგულაციებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, თუმცა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი ადგენს იმ ზოგად პრინციპებს, რომელთა უგულებელყოფით მოქმედების უფლება არცერთ ადმინისტრაციულ ორგანოს არა აქვს. ერთ-ერთ ასეთ პრინციპად შეგვიძლია მივიჩნიოთ გადაწყვეტილების გამოტანის დაუშვებლობა ფაქტობრივი გარემოებების სრულად გამოკვლევის გარეშე. აღნიშნული პრინციპი ასახვას ჰპოვებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლსა და 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილში. სასამართლომ განმარტა, იმისათვის, რომ შესრულდეს კანონის მოთხოვნა და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მეტად მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა კომპლექსური შეფასების შედეგად, იმისათვის, რომ თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან რაიმე შეცდომა და ამის საფუძველზე დაუსაბუთებელი დასკვნის გაკეთება.

მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ ის გარემოება, რომ საქართველოს რესპუბლიკის მთავრობის 1992 წლის 23 აპრილის N446 დადგენილებით ა-----

----- პირად მემკვიდრეს წარმოადგენს საქართველოს თავდაცვის სამინისტრო. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 25 მაისის N----- გადაწყვეტილების მიხედვით, ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით, თ-----
----- მდებარე უძრავი ნივთის სააღრიცხვო მასალებში სარდაფი აღრიცხული არ არის. უძრავი ნივთი აღრიცხულია კ---- (გ-----) სახელზე. მოპასუხემ მოსარჩელეს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე რიცხული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობის (შემდგომში - ბინები) საკუთრებაში გადასაცემად მიუთითა „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე რიცხული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2008 წლის 30 აპრილის N219 ბრძანებულებაზე, ხოლო ამავე ბრძანებულებით დადგენილი დოკუმენტის არარსებობა დაასახელა საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს წარმომადგენელმა საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველად.

სასამართლომ მიუთითა, რომ „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე რიცხული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2008 წლის 30 აპრილის N219 ბრძანებულება აწესრიგებს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე რიცხული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობის საკუთრებაში გადაცემის წესსა და პირობებს და აღნიშნულ ბრძანებაში არაფერია ნათქვამი სარდაფების გადაცემის წესზე, ასევე დადგენილია, რომ 2008 წლის 30 აპრილის საქართველოს პრეზიდენტის N219 ბრძანებულება „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე რიცხული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ“ ძალადაკარგულია 2013 წლის 09 ივნისის N1037 საქართველოს კანონით (2013 წლის ოქტომბრის მორიგი საპრეზიდენტო არჩევნების შედეგად არჩეული საქართველოს პრეზიდენტის მიერ ფიცის დადების მომენტიდან).

სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არის გამოკვლეული სადავო ფართზე საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს საკუთრების უფლების ფარგლები, კონკრეტულად რა ნაწილზე და სად მდებარეობს საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს საკუთრება აღნიშნულ უძრავ ქონებაში. აღსანიშნავია, რომ საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს გენერალური შტაბის ჯარების ლოგისტიკური უზრუნველყოფის სარდლობის 2----- M----- წერილის მიხედვით, ქ-----
საკადასტრო კოდით 0-----. კორპუსი 3-სართულიანი, 38-ბინიანი, აქედან 36 ბინა პრივატიზირებულია, 1 ბინა დაკავებულია ორდერის საფუძველზე, ხოლო 1 ბინა შესაბამისი ფლობის დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე.

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

დადგენილია, რომ მოსარჩელემ 2018 წლის 17 მაისს სარეგისტრაციოდ წარდგენილ განცხადებას თან დაურთო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა ,-----
----- 2018 წლის 12 მაისის №-- კრების ოქმი, რომლის მიხედვითაც ამხანაგობა ადასტურებდა, რომ ამხანაგობის წევრი ლ--- ტ----- „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების დროისათვის ფლობდა, შპს ,----- მიერ 2017 წლის 12 სექტემბერს შიდა აზომვით ნახაზზე ასახულ 21,29 კვ.მ სათავსს, რომელიც მის ინდივიდუალურ საკუთრებას წარმოადგენს, მასზე უფლება არ არის რეგისტრირებული და ამხანაგობის სხვა წევრებს ამ სათავსზე რაიმე პრეტენზია არ გააჩნიათ.

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის პროცესში თავად უნდა გამოეკვლია წარდგენილი ამხანაგობის კრების ოქმით ხომ არ იყო შესაძლებელი ლ--- ტ----- საკუთრების უფლების რეგისტრაცია „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად. ასევე უნდა გამოეკვლია აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე მსგავსი სარდაფების საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი, რათა მოსარჩელე არათანაბარ პირობებში არ ჩაეყენებინა სხვა მესაკუთრეებთან, ასევე საჭიროების ფარგლებში ადგილზე შეესწავლა, სად მდებარეობს აღნიშნული სარდაფი და მასში მოხვედრა შესაძლებელი იყო თუ არა ლ--- ტ----- საცხოვრებელი ბინისაგან დამოუკიდებლად. უნდა გამოეკვლია, რამდენად საჭიროებდა საქართველოს თავდაცვის სამინისტროსაგან თანხმობა, თუ საცხოვრებელი კორპუსის უმრავლესი ბინა უკვე პრივატიზებული იყო და საჭიროების შემთხვევაში, ხომ არ იყო მხოლოდ

თანხმობა საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს მიერ როგორც ამხანაგობის ერთ-ერთი წევრისა, რადგან საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს წერილიდანვე ირკვევა, რომ მას მხოლოდ ერთ ბინაზე გააჩნია ფლობის უფლება და არა მთლიან კორპუსზე. საქმის გარემოებების გამოკვლევის ვალდებულება ადმინისტრაციულ ორგანოს კიდევ უფრო მაღალი ხარისხით ეკისრება ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვისას. ამასთან, სადავო აქტში სამართლებრივ საფუძვლად მითითებული 2008 წლის 30 აპრილის საქართველოს პრეზიდენტის N219 ბრძანებულება „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბაღანსზე რიცხული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ“ ძალადაკარგულად არის ცნობილი 2013 წლის 09 ივნისის N1037 საქართველოს კანონით.

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 17 ივლისის №----- გადაწყვეტილება და უნდა დაევალოს მოპასუხეს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. მოპასუხე ვალდებულია შეაფასოს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერება-შეწყვეტის გადაწყვეტილებების კანონიერების საკითხი.

რაც შეეხება სასარჩელო მოთხოვნას - დაევალოს მოპასუხეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და ადმინისტრაციული ორგანოსთვის საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება გულისმობს მოპასუხის მიერ სწორედ აღნიშნული საკითხის ხელახალ შესწავლას, რაც ამ ეტაპზე გამორიცხავს მითითებული სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებას.

4.1. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი

საფუძვლები:

აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ არასწორად შეაფასა საქმეში არსებული ფაქტობრივი გარემოებები და მტკიცებულებები, რამაც საბოლოოდ საქმეზე დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილების გამოტანა გამოიწვია. ვინაიდან უფლების რეგისტრაცია მოთხოვნილ იქნა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმის საფუძველზე, სასამართლოს შეფასების საგანი უნდა გამხდარიყო, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის 100%-იანი კრების ოქმი იყო თუ არა საკმარისი საფუძველი რეგისტრაციისთვის.

აპელანტი აღნიშნავს, სასამართლოს მოსაზრებით, სადავო ფართი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის განსაკარგია და მარეგისტრირებელ ორგანოს უთითებს, რომ საჭიროების შემთხვევაში მოითხოვოს თავდაცვის სამინისტროს, როგორც ამხანაგობის წევრის, თანხმობა; სასამართლო ასევე მიუთითებს, რომ „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე რიცხული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2008 წლის 30 აპრილის N219 ბრძანებულება აწესრიგებს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე რიცხული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობის საკუთრებაში გადაცემის წესსა და პირობებს და აღნიშნულ ბრძანებაში არაფერია ნათქვამი სარდაფების გადაცემის წესზე. მიუხედავად ამისა, სასამართლომ სააგენტოს დაავალა გარემოებების გამოკვლევა, რომელთა დადგენაც, აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლოს შეეძლო. ამასთან, მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ შეფასებულ იქნა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმი და იგი არ იქნა მიჩნეული რეგისტრაციის განხორციელებისთვის საკმარის დოკუმენტად, რაც განდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველი, კერძოდ, მოთხოვნილ იქნა უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

სასამართლომ მიუთითა, რომ სადავო უძრავი ნივთი აღრიცხულია კ---- (გ----- ---) სახელზე. აპელანტი აღნიშნავს, იმ პირობებში, როდესაც ქ----- კორპუსში მდებარე ფართის განუსხვისებელი ნაწილი წარმოადგენს თავდაცვის სამინისტროს საკუთრებას, მასზე არ უნდა გავრცელდეს „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი. ტექნიკური აღრიცხვის არქივში კ---- სახელზე აღრიცხვა გულისხმობს დარჩენილ ფართებზე მის ინდივიდუალურ საკუთრებას. სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარეგისტრაციო ფართი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის განსაკარგია და გადაწყვეტილება მიიღო საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, თუმცა თავად არ გადაწყვიტა საკითხი არსებითად. სააპელაციო საჩივრის მიხედვით, სასამართლოს გადაწყვეტილება არ შეიცავს კონკრეტულ მითითებას, რა გარემოება არ იქნა განხილული ადმინისტრაციული წარმოებისას.

სასამართლოს მიერ არ გამოკვლეულა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ უძრავი ნივთი აღრიცხულია ტექნიკური აღიწხვის არქივში კ---- სახელზე, არ შეფასებულა დარჩენილი ფართის ნაწილში რატომ არ მიიჩნევა თავდაცვის სამინისტრო უძრავი ნივთის განკარგვაზე უფლებამოსილ პირად.

სააპელაციო საჩივრის თანახმად, სასამართლოს მიერ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენება მიზანშეწონილია მაშინ, როდესაც ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებისას სათანადოდ ვერ იქნა შეფასებული ან საერთოდ არ შეფასებულა ესა თუ ის ფაქტობრივი გარემოება. სარეგისტრაციო განაცხადებასთან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში სააგენტო არ მოქმედებს დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში. რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება დამოკიდებულია წარდგენილი დოკუმენტაციის კანონშესაბამისობაზე. ამდენად, სააგენტოს მოკვლევის ობიექტს წარმოადგენს დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის იურიდიული მნიშვნელობის შესწავლა, რამდენად წარმოადგენს აღნიშნული დოკუმენტაცია განცხადებით მოთხოვნილი რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძველს და რამდენად შესაბამისია სააგენტოში დაცულ მონაცემებთან. აპელანტი მიიჩნევს, რომ სადავო შემთხვევაში ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენება გაუმართლებელია, რადგან ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა შესაძლებელი იყო სასამართლო წესით და არ დგინდება ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან გარემოებების გამოკვლევის ვალდებულების დარღვევის ფაქტი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო დამატებით მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებაზე (საქმე №ბს-351-336-(კ-09) და აღნიშნავს, ვინაიდან საქალაქო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება და დასაბუთებულობა უნდა შეემოწმებინა, როგორც ფაქტობრივი, ისე სამართლებრივი თვალსაზრისით, ამასთან, სადავო ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა განსახილველ შემთხვევაში სრულად იყო შესაძლებელი სასამართლო წესით, ამასთან, საქალაქო სასამართლოში მოსარჩელის მიერ წარდგენილი მტკიცებულებები არ ადგენს გასაჩივრებული აქტების მიღებისას ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან აქტის გამოცემის პროცედურების დარღვევას, რაც უპირობოდ შექმნიდა საქმის ადმინისტრაციულ ორგანოში დაბრუნების წინაპირობას, საქალაქო სასამართლოს სრული პროცესუალური უფლებამოსილება ჰქონდა თავად გადაეწყვიტა დავა და არ დაეკმაყოფილებინა მოსარჩელის მოთხოვნა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტი მიიჩნევს, რომ სახეზეა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული დარღვევები, გადაწყვეტილება არ არის საკმარისად დასაბუთებული და არსებობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის

„ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველი.

4.2. შეგებებული სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

შეგებებული სააპელაციო საჩივრის ავტორის მოსაზრებით, სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ ამხანაგობის კრებაზე საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს მოწვევის შემთხვევაში არსებული ვითარება არ შეიცვლებოდა, რადგან მას, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 28-ე მუხლის მეოთხე პუნქტიდან გამომდინარე, ექნებოდა მხოლოდ ერთი ხმა და ლ--- ტ----- მაინც მოაგროვებდა ამხანაგობის წევრთა 2/3-ის ხმებს, რაც „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მეორე პუნქტის თანახმად, საკმარისი იქნებოდა სარდაფზე მფლობელობის ფაქტის დასადასტურებლად.

შეგებებული სააპელაციო საჩივრის მიხედვით, მიუხედავად პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებისა, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2008 წლის 30 აპრილის N219 ბრძანებულება აწესრიგებს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე რიცხული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობის საკუთრებაში გადაცემის წესსა და პირობებს და არა სარდაფების გადაცემის წესს, ამასთან, იგი ძალადაკარგულია 2013 წლის 09 ივნისის N1037 საქართველოს კანონით, სასამართლომ ორაზროვნად განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის პროცესში თავად უნდა გამოეკვლია წარდგენილი ამხანაგობის კრების ოქმით ხომ არ იყო შესაძლებელი ლ--- ტ----- საკუთრების უფლების რეგისტრაცია „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, ასევე უნდა გამოეკვლია აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე მსგავსი სარდაფების საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი. აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლოს შეეძლო „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის გამოყენება. „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-7 მუხლის მეშვიდე პუნქტიდან გამომდინარე, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონს უპირატესი იურიდიული ძალა აქვს საქართველოს პრეზიდენტის 2008 წლის 30 აპრილის N219 ბრძანებულებით დამტკიცებული დებულების მიმართ, რომლის საფუძველზეც მოსარჩელეს უარი ეთქვა სარდაფზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე.

შეგებებული სააპელაციო საჩივრის თანახმად, სასამართლომ არასწორად განმარტა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილი, იმ პირობებში, როდესაც სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს მხოლოდ ერთ ბინაზე გააჩნია

ფლობის უფლება და არა მთლიან კორპუსზე, სამართლის ნორმათა კოლიზიის შემთხვევაში სასამართლოს უნდა ეხელმძღვანელა „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-7 მუხლით და სარჩელი დაექვემოფიქრებინა.

III სამოტივაციო ნაწილი:

5. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების და ახალი გადაწყვეტილების მიღების დასაბუთება:

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

საქართველოს სსკ-ის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო, ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილით სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სსკ-ის 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.

5.1. ფაქტობრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება თბილისის საქალაქო სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, სასამართლომ სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, რასაც იზიარებს სააპელაციო პალატაც. ამასთან, სააპელაციო წესით საქმის განხილვისას წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დადგენილად მიიჩნევს, რომ სადავო კორპუსში სხვა პირთა, მათ შორის, ე----- მ-----, თ----- რ-----, რ----- ს-----, გ----- მ-----, ნ----- ც-----, ბ----- ჯ----- საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელებულია სარდაფებზე, მათ შორის უმრავლესობაზე განხორციელებულია სწორედ ბმა „----- ანალოგიური შინაარსის მქონე ოქმების საფუძველზე.

5.2. სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს არ მისცა სწორი სამართლებრივი შეფასება, არასწორად განმარტა კანონი, რამაც საბოლოოდ არასწორ გადაწყვეტილებამდე მიიყვანა იგი, რაც განაპირობებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას და შეგებებული სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებას.

განსახილველ შემთხვევაში სადავოა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ლ--- ტ----- საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით წარდგენილი განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შემდგომში შეწყვეტის კანონიერება. ამდენად, სასამართლომ უნდა შეაფასოს, ქმნიდა თუ არა მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომელიც 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 უფლება-მოვალეობებს. მითითებული კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტი განსაზღვრავს, რომ სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, ხოლო იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი ასევე განსაზღვრავს, თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს, კერძოდ, დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ამავე მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტის მიხედვით კი, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ პირი, რომელიც მიმართავს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს რეგისტრაციის მოთხოვნით, იმავდროულად ვალდებულია წარადგინოს შესაბამისი დოკუმენტაცია, რომლებიც წარმოშობს მოთხოვნის რეგისტრაციის შესაძლებლობასა და საფუძველს.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ლ--- ტ----- 2018 წლის 17 მაისს №----- განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ქ-----

----- კორპუსში მდებარე სარდაფზე, რისთვისაც წარადგინა შპს , -
----- მიერ 2017 წლის 12 სექტემბერს მომზადებული შიდა აზომვითი ნახაზი და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა ,----- 2018 წლის 12 მაისის №-- კრების ოქმი. მითითებული ოქმის შესაბამისად, კრებას ესწრებოდა ამხანაგობის წევრთა 100% და ამხანაგობა ადასტურებს, რომ ამხანაგობის წევრი ლ--- ტ----- „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების დროისათვის ფლობდა შპს „----- მიერ 2017 წლის 12 სექტემბერს შიდა აზომვით ნახაზზე ასახულ 21,29 კვ.მ სათავსს, რომელიც მის ინდივიდუალურ საკუთრებას წარმოადგენს, მასზე უფლება არ არის რეგისტრირებული და ამხანაგობის სხვა წევრებს ამ სათავსზე რაიმე პრეტენზია არ გააჩნიათ.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომლის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალური საკუთრების საგანია ცალკეულ პირთა საკუთრებაში არსებული ბინა, აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.). იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები კრებაზე აფიქსირებენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მიერ მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.) მფლობელობის ამ კანონის ძალაში შესვლის დროს არსებულ ფაქტობრივ მდგომარეობას და ხმათა 2/3-ით იღებენ გადაწყვეტილებას, რომლის თაობაზედაც დგება შესაბამისი ოქმი, თუ წესდებით არ განისაზღვრება განსხვავებული კვორუმი. მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსებზე (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.) საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში დასარეგისტრირებლად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრმა უნდა წარმოადგინოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების მიერ შედგენილი ოქმი და ნახაზი, რომლის მეშვეობითაც შესაძლებელია სამეურნეო სათავსის ადგილმდებარეობის დადგენა.

სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მიერ კანონით დადგენილი წესით შედგენილი, კანონით განსაზღვრული ფაქტის - ამხანაგობის წევრთა მიერ მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.) მფლობელობის კანონის ძალაში შესვლის დროს არსებული ფაქტობრივ მდგომარეობის ამსახველი ოქმი, წარმოადგენს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ სარეგისტრაციო დოკუმენტს, რომელიც შესაბამის ნახაზთან ერთად უნდა წარედგინოს მარეგისტრირებელ ორგანოს. განსახილველ შემთხვევაში, მიუხედავად იმისა, რომ მოსარჩელემ წარადგინა ამხანაგობის კრების ოქმი და ნახაზი, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიჩნია, რომ წარდგენილი დოკუმენტაცია არ იყო რეგისტრაციის განხორციელებისთვის საკმარისი, რადგან საჯარო რეესტრის ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული

ინფორმაციის თანახმად, სადავო უძრავი ნივთი აღრიცხულია ა-----
----- (კ---) სახელზე.

საგულისხმოა, რომ საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს გენერალური შტაბის ჯარების ლოგისტიკური უზრუნველყოფის სარდლობის 2-----

--- M----- წერილის მიხედვით, ქ-----

---, საკადასტრო კოდით 0----- რეგისტრირებული უძრავი ქონება ირიცხება თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე და წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას. ამასთან, საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს გენერალური შტაბის ჯარების ლოგისტიკური უზრუნველყოფის სარდლობის 2-----

--- M----- წერილის მიხედვით, ქ-----

---, საკადასტრო კოდით 0----- ირიცხება საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე, კორპუსი 3-სართულიანია, 38-ბინიანი, აქედან 36 ბინა პრივატიზირებულია, 1 ბინა დაკავებულია ორდერის საფუძველზე, ხოლო 1 ბინა - შესაბამისი ფლობის დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე.

საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ზემოაღნიშნული წერილები მოწმობს, რომ სადავო უძრავ ნივთში მდებარე ბინების უდიდესი ნაწილი - 36 ბინა კერძო პირთა საკუთრებაშია, ერთი ბინა დაკავებულია ორდერის საფუძველზე, ხოლო ერთი - ფლობის დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე. ამრიგად, მიუხედავად კორპუსის საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე აღრიცხვისა, დღეის მდგომარეობით, სადავო კორპუსში მდებარე ბინებზე საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს საკუთრების უფლება არ გააჩნია და სადავო ფართს სწორედ ლ---- ტ----- ფლობდა, იგი საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს მიერ არ გამოიყენება და არ გამოიყენებოდა არანაირი დანიშნულებით.

რაც შეეხება სადავო აქტში სამართლებრივ საფუძვლად მითითებულ საქართველოს პრეზიდენტის 2008 წლის 30 აპრილის N219 ბრძანებულებას „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე რიცხული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ“, ერთი მხრივ, როგორც პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად აღნიშნა, იგი სარდაფების გადაცემის წესს არ არეგულირებს, მეორე მხრივ კი, ძალადაკარგულად არის ცნობილი 2013 წლის 09 ივნისის N1037 საქართველოს კანონით. ამდენად, მითითებული ნორმატიული აქტის გამოყენება სადავო შემთხვევის მიმართ არამართებულია.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ არ არსებობს აპელანტის - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების და სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, რამდენადაც ლ--- - ტ----- მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია ქმნის რეგისტრაციის საფუძველს და არ არსებობს რეგისტრაციის შეჩერებისა და შემდგომ - შეწყვეტის კანონით

გათვალისწინებული წინაპირობებს. პალატა მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. ამავე კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი. ვინაიდან სადავო შემთხვევაში სრულად იყო წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა დაეკმაყოფილებინა მოსარჩელის მოთხოვნა.

სააპელაციო პალატა დამატებით განმარტავს, რომ დაცული უნდა იქნეს თანასწორობის პრინციპი. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-4 მუხლით განმტკიცებული კანონის წინაშე თანასწორობის პრინციპი გულისხმობს კანონისა და ადმინისტრაციული ორგანოს წინაშე ყველას თანასწორობას, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე რომელიმე მხარის კანონიერი უფლებისა და თავისუფლების, კანონიერი ინტერესის შეზღუდვის ან მათი განხორციელებისათვის ხელის შეშლის, აგრეთვე მათთვის კანონმდებლობით გაუთვალისწინებული რაიმე უპირატესობის მინიჭების ან რომელიმე მხარის მიმართ რაიმე დისკრიმინაციული ზომების მიღების დაუშვებლობას. აღნიშნული მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებათა იდენტურობის შემთხვევებში, დაუშვებელია სხვადასხვა პირის მიმართ განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღება, გარდა კანონით გათვალისწინებული საფუძვლის არსებობისას. პალატა აღნიშნავს, თანასწორობის პრინციპი ირღვევა, როდესაც მსგავსი შემთხვევები განსხვავებულად განიხილება, თუკი მათ შორის არსებული მცირედი განსხვავება არ ამართლებს მათდამი განსხვავებულ მოპყრობას. სადავო კორპუსში კი სხვა პირთა, მათ შორის, რ----- ს-----, გ----- მ-----, ნ----- ც-----, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სარდაფებზე განხორციელებულია სწორედ ბმა „-----“ ანალოგიური შინაარსის მქონე ოქმების საფუძველზე. ამრიგად, ლ----- ტ----- მიმართ ადგილი აქვს განსხვავებულ მოპყრობას, რომელიც არ არის კანონის შესაბამისი და არ არსებობს ისეთი ფაქტობრივი გარემოება, რომელიც განსხვავებულ მოპყრობას გაამართლებდა. მით უფრო, რომ საქმეში არ არის წარმოდგენილი მტკიცებულებები, რომელიც სადავო სარდაფის საიდუმლო დანიშნულებას დაადასტურებდა, რის გამოც მის მიმართ საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ან ზოგადად, სახელმწიფოს ინტერესი განსაკუთრებით მაღალი იქნებოდა და გამორიცხავდა ასეთი სარდაფის კერძო საკუთრებაში გადაცემას.

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ არ არსებობს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენების პირობები, რადგან „მითითებული ნორმით მინიჭებულ უფლებამოსილებას სასამართლო იყენებს იმ ვითარებაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. შესაბამისად, შეუძლებელია სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება.“ (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 25 მაისის გადაწყვეტილება საქმეზე №ბს-861-853(კ-16)). „სასკ-ის 32.4 მუხლით მინიჭებულ უფლებამოსილებას სასამართლო იყენებს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც ადმინისტრაციულ ორგანოს არ გამოუკვლევია საკითხის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე რაიმე ფაქტობრივი გარემოება და სასამართლო წარმოების ფარგლებში ვერ ხერხდება სადავო ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა ან მისი დადგენა მნიშვნელოვან სირთულეებთან არის დაკავშირებული.“ (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 18 იანვრის გადაწყვეტილება საქმეზე №ბს-380-375(2კ-16)). სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქმეში დაცული მტკიცებულებები და სასამართლოს მიერ საქმის გარემოებათა გამოკვლევა სავსებით შესაძლებელს ხდის სადავო საკითხის არსებითად გადაწყვეტას, ვინაიდან სადავო შემთხვევაში არ არსებობდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის საფუძველი, მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია ქმნიდა რეგისტრაციის საფუძველს, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე და 33-ე მუხლებიდან გამომდინარე, სასარჩელო მოთხოვნა დასაბუთებულია; შესაბამისად, არსებობს შეგებებული სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი, რაც გამორიცხავს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებას.

6. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ ქმნის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების შემადგენლობას და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძველს, ხოლო შეგებებული სააპელაციო საჩივარი ქმნის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების შემადგენლობას და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძველს გასაჩივრების ფარგლებში. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო ლ---- ტ----- შეგებებული სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს: უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 17 იანვრის გადაწყვეტილება და მიღებული უნდა იქნას ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ლ---- ტ----- სარჩელი

დაკმაყოფილდება: ბათილად იქნეს ცნობილი: 1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 22 მაისის N----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, 2. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 26 ივნისის N----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ. 3. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 17 ივლისის N----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ და უნდა დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ლ---- ტ----- მიერ 2018 წლის 17 მაისს ინიცირებულ, 21.29 კვ.მ. ფართის სარდაფზე, მდებარე ქ-----, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ.

7. საპროცესო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. ამდენად, სააპელაციო საჩივარზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გადახდილი ბაჟი - 150 ლარი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად, მასვე უნდა დაეკისროს ლ---- ტ----- სასარგებლოდ სარჩელსა და შეგებებულ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი ბაჟის - სულ 250 ლარის გადახდა.

IV ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, 34-ე მუხლები, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 389-ე, 391-ე, 397-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. ლ---- ტ----- შეგებებული სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს.
3. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 17 იანვრის გადაწყვეტილება და მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება.

4. ლ---- ტ----- სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

5. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 22 მაისის N----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 26 ივნისის N----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

6. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 17 ივლისის N----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

7. დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ლ---- ტ----- მიერ 2018 წლის 17 მაისს ინიცირებულ, 21.29 კვ.მ. ფართის სარდაფზე, მდებარე ქ-----, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ.

8. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი ბაჟი - 150 ლარი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

9. დაეკისროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ლ---- ტ----- სასარგებლოდ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 100 (ასი) ლარის და შეგებებულ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი ბაჟის - 150 (ას ორმოცდაათი) ლარის ანაზღაურება.

10. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს კასაციის წესით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე ქ. თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (მდებარე ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზირი №7ა).

მოსამართლე

მანანა ჩოხელი