



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

საქმე №3/6374-18

2-

თებერვალი,

2019

წელი

თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე მერი გულუაშვილი

სხდომის მდივანი ნინო მაღალაძე

მოსარჩელე: შპს-----";

წარმომადგენელი: თე-----ი;

მოპასუხე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის
დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახური;

წარმომადგენელი: თ-----ი;

მოპასუხე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;

წარმომადგენელი: თ-----ი;

მესამე პირი: ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მა-----9“;

წარმომადგენელი: თ-----ი;

მესამე პირი: სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო;

წარმომადგენელი: მა-----ე;

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა,
ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის
სამსახურის 2018 წლის 11 ივლისის №8----- გადაწყვეტილება

სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ;

1.2. ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 1----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ (დაზუსტებული მოთხოვნა, 04.12.2018 წლის სხდომის ოქმი);

1.3. დაევალოს მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ქ. თბილისში, მა-----ს ქ. N19-ში მდებარე არასაცხოვრებელ ფართზე (საკადასტრო კოდი: 01.1-.05.0--.0--.01.5--) რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაციის შესახებ.

2. მოპასუხის პოზიცია:

მოპასუხეების: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის წარმომადგენელმა მხარი დაუჭირა წერილობით წარმოდგენილ შესაგებელს, სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ არ არსებობს გასაჩივრებული აქტების ბათილად ცნობისა და მოპასუხისათვის ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების საფუძველი.

3. მესამე პირის პოზიცია:

3.1. მესამე პირის - ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მა-----9“-ის წარმომადგენელი დაეთანხმა წარმოდგენილ სარჩელს.

3.2. მესამე პირის - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელი არ დაეთანხმა წარმოდგენილ სარჩელს და მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

4. სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1. საქართველოს რესპუბლიკის თბილისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის საბინაო მეურნეობის სამმართველოს არასაცხოვრებელი ფართობის აღრიცხვა-განაწილების სამმართველოს მიერ 1991 წლის 2-----ს გაცემული N--- ორდერის თანახმად, ქ. თბილისში, მა-----ს ქუჩა N19-ში, პირველ სართულზე მდებარე 30 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი გადაეცა გ-----, მიმღები პუნქტის განსათავსებლად.

მტკიცებულება, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-საქართველოს რესპუბლიკის თბილისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის საბინაო მეურნეობის სამმართველოს არასაცხოვრებელი ფართობის აღრიცხვა-განაწილების სამმართველოს მიერ

1991 წლის 2-----ს გაცემული ორდერი N--- (ს.ფ. 24);

4.2. N-- საბინაო-საექსპლუატაციო უბნის უფროსის მიერ 1--- წლის 2-----ს გაცემული იქნა ცნობა N-- არასაცხოვრებელი ფართობის შესახებ, რომლის თანახმად, ქ. თბილისის ტანსაცმლის ი----- - სალონი N1, 1--- წლიდან დაკავებული აქვს თბილისში, მა-----ს ქ. N19-ში, პირველ სართულზე მდებარე არასაცხოვრებელი ფართობი 65 კვ.მ. ანალოგიური შინაარსის ცნობა N-- საბინაო-საექსპლუატაციო უბნის უფროსის მიერ გაცემული იქნა ასევე 1--- წლის 7-----ს.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-N-- საბინაო-საექსპლუატაციო უბნის უფროსის მიერ 1--- წლის 2-----ს გაცემული ცნობა N-- არასაცხოვრებელი ფართობის შესახებ (ს.ფ. 2-);

-N-- საბინაო-საექსპლუატაციო უბნის უფროსის მიერ 1--- წლის 7-----ს გაცემული ცნობა N92 არასაცხოვრებელი ფართობის შესახებ (ს.ფ. 28);

4.3. საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ქალაქ თბილისის მთავარი სამმართველოს უფროსის მიერ 1--- წლის 2- მარტს მიღებული იქნა ბრძანება N----- რომლის თანახმად, შეიქმნა ქ----- მიერ დაკავებული არასაცხოვრებელი ფართობის საპრივატიზებო კომისია.

ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის მთავარი სამმართველოს კოლეგიის მიერ 1--- წლის 26 აპრილს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება N2-.50.535 (ოქმი N2-), რომლის თანახმად, შრომითი კოლექტივის მიერ შექმნილ დროებით ამხანაგობას (წარმომადგენელი გ-----ე) მიეცა ჩუღურეთის რაიონში, მა-----ს ქ. 19-ში მდებარე მიმღები პუნქტის პირდაპირი შესყიდვის უფლება. დაკავებული ფართი გაიყიდა 1225 დოლარად.

აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე 1--- წლის 5 ივნისს შედგენილი იქნა მიღება-ჩაბარების აქტი N--, რომლის თანახმად, ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის მთავარმა სამმართველომ მიმღები პუნქტის (მა-----ს ქ. 19) შრომითი კოლექტივის ამხანაგობას გადასცა მიმღები პუნქტი, მდებარე მა-----ს ქ. N19, დაკავებული ფართობი 30 კვ.მ, ღირებულებით 1225 აშშ დოლარი.

1--- წლის 23 ივნისს საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის მთავარი სამმართველოს წარმომადგენელს (სამმართველოს უფროსის მოადგილე) ა-----სა (გამყიდველი) და შ-----ს წარმომადგენელს გ-----ეს (მყიდველი) შორის დაიდო ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, გამყიდველმა მყიდველს პირდაპირი მიყიდვის წესით მიყიდა ჩუღურეთის რაიონში, მა-----ს ქ. 19-ში მდებარე მიმღები პუნქტი, საერთო ფართობით 30 კვ.მ. მიყიდული ობიექტის ფასმა შეადგინა 1225 დოლარი.

აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე, საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ქალაქ თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის მთავარი სამმართველოს მიერ 1--- წლის 28 ივნისს გაცემული იქნა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა N-----, რომლის თანახმად, გ-----
----- მიმღები პუნქტის შრომითი კოლექტივის ამხანაგობას, საკუთრებაში გადაეცა გ----- მიმღები პუნქტი, მდებარე ქ. თბილისში, მა-----ს ქ. N19, 30 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ქალაქ თბილისის მთავარი სამმართველოს უფროსის 1--- წლის 2- მარტის ბრძანება N1-3/39 (ს.ფ. 18-19);

-ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის მთავარი სამმართველოს კოლეგიის 1--- წლის 26 აპრილის გადაწყვეტილება N2-.50.535 (ოქმის N2-) (ს.ფ. 20-21);

-1--- წლის 5 ივნისის მიღება-ჩაბარების აქტი N-- (ს.ფ. 26);

-1--- წლის 23 ივნისის ხელშეკრულება (ს.ფ. 92-95);

-1--- წლის 28 ივნისის საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა N----- (ს.ფ. 22-23);

4.4. 1--- წლის 1-----ს შედგა შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების დამფუძნებელ პარტნიორთა კრება, რომლის თანახმად, კრებამ მიიღო გადაწყვეტილება ქ. თბილისში, მა-----ს ქ. N19-ში მდებარე გამოსყიდული მაღაზიის ბაზაზე შპს-----ს“ დაფუძნების შესახებ. მაღაზიის მთლიანი ღირებულება ჩაითვალა საწესდებო კაპიტალად (1225 აშშ დოლარი). ამასთან, ამავე კრებაზე მიღებული და დამტკიცებული იქნა შპს-----ს“ წესდება.

1--- წლის 21 ივლისს ქ. თბილისის ჩუღურეთის რაიონის სასამართლოს მიერ მიღებული იქნა დადგენილება შპს-----ს“ რეგისტრაციის შესახებ.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების დამფუძნებელ პარტნიორთა 1--- წლის 1-----ის კრების ოქმი N1 (ს.ფ. 30-31);

-ქ. თბილისის ჩუღურეთის რაიონის სასამართლოს 1--- წლის 21 ივლისის დადგენილება (ს.ფ. 33);

4.5. 2--- წლის 06 სექტემბერს შპს-----ს“ წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია არასაცხოვრებელ ფართზე, მდებარე: თბილისი, მა-----ს ქუჩა N19.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2--- წლის 15 ნოემბერს

მომზადებული იქნა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად, ქ. თბილისში, მა-----ს ქუჩა N19-ში მდებარე 30 კვ.მ. არასაცხოვრებელ ფართზე (ს/კ 01.1-.05.0--.0--.01.5--) აღირიცხა შპს-----ს“ საკუთრების უფლება. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებად მიეთითა: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 29.11.2--- წლის N----- გადაწყვეტილება და ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს 28.06.1--- წლის საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა N-----.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-შპს-----ს“ წარმომადგენლის 2--- წლის 06 სექტემბრის განცხადება (ს.ფ. 125);
-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი: 15.11.2--- წელი) (ს.ფ. 34-35);

4.6. 2018 წლის 11 აპრილს შპს-----ს“ წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქალაქი თბილისი, მა-----ს ქ. N19, არასაცხოვრებელ ფართზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია.

განმცხადებელმა წარდგენილ განცხადებას თან დაურთო წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მა-----9“-ის 2018 წლის 14 მარტის კრების ოქმი N15 და შ-----ს“ მიერ 2018 წლის 12 მარტს მომზადებული შიდა აზომვითი ნახაზი.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მა-----9“-ის 2018 წლის 14 მარტის კრების ოქმის თანახმად, 2018 წლის 14 მარტს გამართულ კრებაზე, რომელსაც ესწრებოდა ამხანაგობის წევრთა 2/3, ამხანაგობამ დაადასტურა, რომ ამხანაგობის წევრის შპს-----ს“ (2-----) ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული არასაცხოვრებელი ფართი შეესაბამება ამ ოქმზე თანდართულ აზომვით ნახაზზე (შ-----“, 12.03.2018 წელი) დაფიქსირებულ ფართობს და შეადგენს 67,87 კვ.მ-ს. ამასთან, ოქმში მიეთითა, რომ ამხანაგობა თანახმაა, რომ შპს-----მ“ ზემოაღნიშნულ უძრავ ნივთზე საჯარო რეესტრში დაირეგისტრიროს საკუთრების უფლება თანდართული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად.

შ-----ს“ მიერ 2018 წლის 12 მარტს მომზადებული აზომვითი ნახაზის თანახმად, ქ. თბილისში, მა-----ს ქ. N19-ში, პირველ სართულზე, დამკვეთის მიერ მითითებული ფართის საერთო ფართი შეადგენს 64.87 კვ.მ-ს (15.34 კვ.მ, 24.65 კვ.მ, 24.85 კვ.მ).

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-შპს-----ს“ წარმომადგენლის 2018 წლის 1----- განცხადება (ს.ფ. 189);
-შ-----ს“ მიერ 2018 წლის 12 მარტს მომზადებული აზომვითი ნახაზი (ს.ფ. 190);

-ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მა-----9“-ის 2018 წლის 14 მარტის კრების ოქმი N15 (ს.ფ. 191-194);

4.7. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ 2018 წლის 1- აპრილს მიღებული იქნა გ-----, რომლის თანახმად შპს-----ს“ 2018 წლის 1----- განცხადებაზე შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება.

გადაწყვეტილებაში მიეთითა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაციიდან ვერ დგინდება რის ხარჯზე ხდება უძრავი ნივთის ფართის გაზრდა, შესაბამისად, განმცხადებელს დაევალა დამატებით წარედგინა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიერ გაცემული დოკუმენტი (ინფორმაცია) იმ გარემოების შესახებ, რომ აზომვითი ნახაზით წარდგენილი უძრავი ნივთის საკადასტრო ინფორმაცია, კერძოდ უძრავი ნივთის ფართობის ამსახველი მონაცემი ზუსტად ასახავს ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს მიერ 1--- წლის 28 ივნისს გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი N----- მოწმობით განკარგული უძრავი ნივთის დაზუსტებულ ფართობს. ასევე, განმცხადებელს დაევალა წარედგინა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს თანხმობა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ცვლილების რეგისტრაციის განხორციელების თაობაზე ან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთზე (აზომვითი ნახაზის შესაბამისად) უფლების დამადასტურებელი სხვა დოკუმენტი.

მტკიცებულება, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2018 წლის 1- აპრილის გ----- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ (ს.ფ. 196-197);

4.8. 2018 წლის 19 აპრილს შპს-----ს“ წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და დამატებით წარადგინა: პირადობის მოწმობის ასლი, განცხადება მოთხოვნის დაზუსტებით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მა-----9“-ის 2018 წლის 1----- საერთო კრების ოქმი N1-, შიდა აზომვითი ნახაზი და სართულის გეგმა მონიშვნით.

წარდგენილი განცხადების თანახმად, შპს-----ს“ წარმომადგენელმა მიუთითა, რომ აზუსტებს მოთხოვნას და ითხოვს პირველად რეგისტრაციას წარდგენილი დოკუმენტების მიხედვით.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მა-----9“-ის 2018 წლის 1----- საერთო კრების ოქმის თანახმად, რომელსაც ესწრებოდა ამხანაგობის 30 წევრიდან 2- წევრი, ამხანაგობამ დაადასტურა მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო

კოდით 01.1-.05.0--.0--, ქ. თბილისში, მა-----ს ქ. 19-ში მდებარე მრავალბინიან სახლში ამხანაგობის წევრის - შპს-----ს“ (ს/ნ 2-----) მიერ საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე თანდართულ სართულებრივ გეგმაზე მონიშნული სამეურნეო სათავსის (დამხმარე ფართის) ფლობის ფაქტი.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-შპს-----ს“ წარმომადგენლის 2018 წლის 1----- განცხადება (ს.ფ. 201);

-განცხადების მიღების ბარათი (ს.ფ. 198);

-ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მა-----9“-ის 2018 წლის 1----- საერთო კრების ოქმი N1- (ს.ფ. 202-205);

4.9. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ 2018 წლის 2----- მიღებული იქნა გ-----, რომლის თანახმად შპს-----ს“ 2018 წლის 1----- განცხადებაზე შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება.

გადაწყვეტილებაში მიეთითა, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოში 2018 წლის 2----- გაგზავნილი იქნა წერილი ინფორმაციის მისაღებად და სარეგისტრაციო წარმოება განახლდებოდა შესაბამისი პირიდან/ორგანოდან პასუხის მიღების შემდეგ.

მტკიცებულება, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2018 წლის 24 აპრილის გ----- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ (ს.ფ. 209-210);

4.10. 2018 წლის 24 მაისს სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ N6/29193 წერილით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და 2018 წლის 2----- წერილის პასუხად გადაუგზავნა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს არქივში დაცული, ზემოაღნიშნულ კორესპონდენციაში მითითებულ მისამართზე არსებული ქონების საპრივატიზებო დოკუმენტაციები და აცნობა, რომ ვინაიდან მათში არ იყო დაცული პრივატიზებული საწარმოს კაპიტალში რიცხული ქონების ზუსტი მდებარეობისა და გავრცელების საზღვრების ამსახველი ინფორმაცია/დოკუმენტაცია, სააგენტო მოკლებული იყო შესაძლებლობას ემსჯელა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 2----- წერილით დასმულ საკითხზე. ამასთან, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეთხოვა შპს-----ს“ მიერ წარდგენილი შიდა აზომვითი ნახაზის მიხედვით ამავე კომპანიის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზანშეწონილობის საკითხზე ემსჯელა მისი კომპეტენციის ფარგლებში.

სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ 2018 წლის 2-----
დამატებით მიუთითა, რომ უძრავი ქონება, რომელზე არ არის გაცემული ან არ
არსებობს საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტი და არ წარმოადგენს
ფიზიკური ან იურიდიული პირების საკუთრებას, ექვემდებარება სახელმწიფო
საკუთრებად დარეგისტრირებას და განკარგვას მოქმედი კანონმდებლობის
შესაბამისად.

მტკიცებულება, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 2-----
(ს.ფ. 47);

4.11. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 2-----
—ს საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების
რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა
2018 წლის 25 მაისს მიიღო გ----- სარეგისტრაციო წარმოების
განახლების შესახებ, თუმცა სააგენტოს 2018 წლის 2-----
გადაწყვეტილებით შპს-----ს“ განცხადებაზე კვლავ იქნა შეჩერებული
სარეგისტრაციო წარმოება.

გადაწყვეტილებაში მიეთითა, რომ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის
საფუძველზე არ არის შესაძლებელი საკუთრების უფლების ობიექტის
იდენტიფიცირება, ამდენად, მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად აუცილებელია
წარმოდგენილ იქნეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმი,
მიღებული ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის
დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2018 წლის 2----
---ს გ----- სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ
(ს.ფ. 211);

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის
დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2018 წლის 2----
---ს გ----- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ
(ს.ფ. 212);

4.12. 2018 წლის 05 ივნისს შპს-----ს“ წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა
საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და დამატებით წარადგინა: პირადობის
მოწმობის ასლი და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მა-----9“-ის 2018
წლის 2-----ს საერთო კრების ოქმი N17.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მა-----9“-ის 2018 წლის 2-----ს საერთო
კრების ოქმის თანახმად, რომელსაც ესწრებოდა ამხანაგობის ყველა წევრი,

ამხანაგობამ დაადასტურა მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდით 01.1-05.0--0--., ქ. თბილისში, მა-----ს ქ. N19-ში, მდებარე მრავალბინიან სახლში ამხანაგობის წევრის - შპს-----ს“ (ს/ნ 2-----) მიერ საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე თანდართულ სართულებრივ გეგმაზე მონიშნული სამეურნეო სათავსის (დამხმარე ფართის) ფლობის ფაქტი, რომლის ფართობი შ-----ს“ მიერ შესრულებული თანდართული შიდა აზომვითი ნახაზის შესაბამისად შეადგენს 15.37 კვ.მ-ს და საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე არასაცხოვრებელი ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებაში ფლობის ფაქტი, რომლის საერთო ფართი (რეგისტრირებული და სარეგისტრაციო ფართი) შ-----ს“ მიერ შესრულებული თანდართული შიდა აზომვითი ნახაზის შესაბამისად შეადგენს 49.5 კვ.მ-ს. ამავე კრების ოქმის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მა-----9“-მა ამხანაგობის წევრს - შპს-----ს“ მიანიჭა უფლება საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრის სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში რეგისტრაციაში გაატაროს ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებიდან, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე მის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული ფართები, შ-----ს“ მიერ შესრულებულ, თანდართულ შიდა აზომვით ნახაზში აღნიშნული ფართობის შესაბამისად, რაზეც ამხანაგობის წევრებს არანაირი პრეტენზია არ გააჩნიათ.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-განცხადების მიღების ბარათი (ს.ფ. 214-215);

-ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მა-----9“-ის 2018 წლის 2-----ს საერთო კრების ოქმი N17 (ს.ფ. 219-222);

4.13. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ 2018 წლის 08 ივნისს მიღებული იქნა გ-----, რომლის თანახმად შპს-----ს“ 2018 წლის 1----- განცხადებაზე შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება.

გადაწყვეტილებაში მიეთითა, რომ ვინაიდან წარდგენილი დოკუმენტაციით ვერ დგინდება სახელმწიფოს მიერ სრულად განიკარგა თუ არა აღნიშნულ მისამართზე მდებარე ფართები, წარმოსადგენია სახელმწიფოს თანხმობა ან/და ამხანაგობის საერთო კრების მიერ გადაწყვეტილების მიღებისას სახელმწიფოს წარმომადგენლის მონაწილეობის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

მტკიცებულება, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2018 წლის 08 ივნისის გ----- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ (ს.ფ. 21--217);

4.14. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ 2018 წლის 10----- მიღებული იქნა გ----- სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ, ხოლო სააგენტოს 2018 წლის 11 ივლისის N8----- გადაწყვეტილებით შპს-----ს“ განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

გადაწყვეტილებაში მიეთითა, რომ ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, მიღებული იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2018 წლის 10 ივლისის გ----- სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ (ს.ფ. 224);

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2018 წლის 11 ივლისის გადაწყვეტილება N8----- სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ (ს.ფ. 225);

4.15. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2018 წლის 11 ივლისის გადაწყვეტილება N8----- სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ შპს-----ს“ წარმომადგენელმა გაასაჩივრა საჩივრით 2018 წლის 10 აგვისტოს.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2018 წლის 1-----
-----1, რომლის თანახმად, უარი ეთქვა შპს-----ს“
წარმომადგენელს 2018 წლის 10----- ადმინისტრაციული საჩივრის
დაკმაყოფილებაზე.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-შპს-----ს“ 2018 წლის 10 აგვისტოს საჩივარი (ს.ფ. 171-172);

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 1-----
---1 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ
(ს.ფ. 54-59).

სამოტივაციო ნაწილი:

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

საქმეში არსებული მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ შპს-----ს“ სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი; საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი; „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2--- წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქცია“.

7. სამართლებრივი შეფასება:

7.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით, ხოლო ამავე კოდექსის 23-ე მუხლის შესაბამისად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით.

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

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 2--ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას. ამავე მუხლის მეორე პუნქტით მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება გამოიცემა წერილობითი ფორმით და შეიცავს შემდეგ მონაცემებს: ა) გადაწყვეტილების სახეს; ბ) სათაურს; გ) მარეგისტრირებელი ორგანოს დასახელებას და მისამართს; დ) გამოცემის დროს და რეგისტრაციის ნომერს; ე) დასაბუთებას და სამართლებრივ საფუძვლებს; ვ) იმ ორგანოს დასახელებას და მისამართს,

სადაც შეიძლება გადაწყვეტილების გასაჩივრება, და საჩივრის წარდგენის ვადას; ზ) უფლებამოსილი პირის გვარს, სახელსა და ხელმოწერას; თ) სამსახურებრივ ბეჭედს. მითითებული მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, ასევე საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლება და საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა წარმოშობილად, შეცვლილად ან შეწყვეტილად, ხოლო საკუთრების უფლება მიტოვებულად ითვლება რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების გამოცემის მომენტიდან, გარდა ამ კანონით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

სასამართლო, ზემოაღნიშნული ნორმების შინაარსიდან გამომდინარე, მიიჩნევს, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 11 ივლისის №8----- და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 1----- გადაწყვეტილებები წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. აღსანიშნავია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო წარმოადგენს ადმინისტრაციულ ორგანოს, აქტები გამოცემულია ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე და ისინი შეიცავენ მოწესრიგებას, წყვეტენ, კონკრეტული პირის - შპს-----ს“ უფლებებსა და მოვალეობებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მათი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონსა და სხვა საკანონმდებლო თუ კანონქვემდებარე აქტების დებულებებთან.

7.2. “საჯარო რეესტრის შესახებ” საქართველოს კანონის პირველი მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ეს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომ – სააგენტო) უფლებამოვალეობებს.

მითითებული კანონის მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში

ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების ნუმერაციისა და მისამართების შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

ამავე კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, ხოლო მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

სასამართლო მიუთითებს, რომ უძრავ ქონებაზე როგორც რეგისტრაცია, ასევე მასში ცვლილება წარმოებს კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს. კერძოდ, დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია განმარტებულია, როგორც რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

ამდენად, რეგისტრაციის განხორციელების მოთხოვნით სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა მიმართოს დაინტერესებულმა პირმა (მესაკუთრემ) და წარადგინოს სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილ გარემოებებს წარმოადგენს, რომ 2---წლის 06 სექტემბერს შპს-----ს“ წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო

სამსახურს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია არასაცხოვრებელ ფართზე, მდებარე: თბილისი, მა-----ს ქუჩა N19. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2--- წლის 15 ნოემბერს მომზადებული იქნა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად, ქ. თბილისში, მა-----ს ქუჩა N19-ში მდებარე 30 კვ.მ. არასაცხოვრებელ ფართზე (ს/კ 01.1-05.0--0-.01.5--) აღირიცხა შპს-----ს“ საკუთრების უფლება.

ასევე, დადგენილია, რომ 2018 წლის 11 აპრილს შპს-----ს“ წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქალაქი თბილისი, მა-----ს ქ. N19, არასაცხოვრებელ ფართზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, ხოლო 2018 წლის 19 აპრილს წარადგინა დაზუსტებული განცხადება, რომლითაც მოითხოვა პირველადი რეგისტრაცია ქ. თბილისში, მა-----ს ქ. N19-ში მდებარე დამხმარე ფართზე.

7.3. სასამართლო მიუთითებს საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2--- წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ პირველ მუხლზე, რომლის თანახმად, ინსტრუქცია განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომში – სააგენტოს) მიერ საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ინფორმაციის გაცემის წესებსა და პირობებს, წარმოებაში მონაწილე მხარეებს, მათ უფლებებსა და მოვალეობებს.

მიუთითებული ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შეწყვეტის ან/და მასზე უარის თქმის საფუძვლებს განსაზღვრავს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი. კერძოდ, აღნიშნული კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ: ა) განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად; ა¹) არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური; ბ) განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ არის წარდგენილი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ფორმითა და წესით; გ) განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ იძლევა ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის,

საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის საგნისა და სუბიექტის ან/და საგნის მესაკუთრის ან მართლზომიერი მფლობელის იდენტიფიკაციის საშუალებას; დ) სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს; ე) მისთვის ოფიციალურად გახდა ცნობილი სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის გასაჩივრების ფაქტი და ეს გასაჩივრება აჩერებს სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის მოქმედებას; ვ) წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებას; ზ) არსებობს ამ კანონის 25-ე მუხლით განსაზღვრული შემთხვევა; თ) მიწის ნაკვეთზე უფლების, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნისას მარეგისტრირებელ ორგანოში არ არის დაცული მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო მონაცემები ან მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული საკადასტრო მონაცემი არ შეესაბამება ინსტრუქციით დადგენილ მოთხოვნებს; თ1) სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტები მათი კანონიერების შესწავლის მიზნით გადაიგზავნა შესაბამის სამართალდამცავ ორგანოში; თ2) საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციის შესახებ განცხადებას არ ერთვის საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობის დამადასტურებელი სამართლებრივი აქტი, თუმცა წარდგენილია საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის გამოყენების თაობაზე სასამართლოსთვის მიმართვისა და ჩაბარების დოკუმენტი სარჩელის და სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების მოთხოვნის შესახებ განცხადების ასლთან ერთად ან/და სააპელაციო სასამართლოში საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის გამოყენების თაობაზე დავის მიმდინარეობის დამადასტურებელი დოკუმენტი; ი) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2--- წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-18 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში, გადაწყვეტილების მიღებაზე უფლებამოსილი პირი ვალდებულია სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების/მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებაში მიუთითოს ყველა იმ დოკუმენტისა თუ ინფორმაციის წარმოდგენის აუცილებლობის შესახებ, რომელიც საჭიროა მოთხოვნილი რეგისტრაციისათვის. დამატებით წარმოსადგენი დოკუმენტი/ინფორმაცია სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების/მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებაში კონკრეტულად უნდა იყოს განსაზღვრული. აკრძალულია სარეგისტრაციო წარმოების ვადის დინების

რამდენჯერმე შეჩერება ან/და სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილების რამდენჯერმე მიღება დამატებითი დოკუმენტის ან ინფორმაციის მოთხოვნის მოტივით, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც დამატებითი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენისას გამოვლინდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების/მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების ახალი საფუძველი. აღნიშნული წესი, ასევე, ვრცელდება ინფორმაციის გაცემასთან დაკავშირებულ შემთხვევებზე.

დადგენილია, რომ შპს-----ს“ 2018 წლის 1----- განცხადებაზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ არაერთხელ იქნა მიღებული გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, რომელთაგან საბოლოოდ სააგენტოს 2018 წლის 0----- ით, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერებული იქნა იმ საფუძველით, რომ განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციით ვერ დგინდებოდა სახელმწიფოს მიერ სრულად განიკარგა თუ არა ქ. თბილისში, მა-----ს ქ. N19-ში მდებარე ფართები, ამდენად, განმცხადებელს მიეთითა, რომ წარმოსადგენი იყო სახელმწიფოს თანხმობა ან/და ამხანაგობის საერთო კრების მიერ გადაწყვეტილების მიღებისას სახელმწიფოს წარმომადგენლის მონაწილეობის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

სასამართლო მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტზე, რომლის 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.

დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2018 წლის 11 ივლისის N8----- გადაწყვეტილებით შპს-----ს“ განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა. გადაწყვეტილებაში მიეთითა, რომ ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, მიღებული იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

7.4. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს 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 და ეკონომიკური საქმიანობის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებისა, რომლის მიღების წინაპირობა უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებაა, საჩივრდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 177-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, დაინტერესებულ მხარეს უფლება აქვს გაასაჩივროს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ხოლო 178-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანოს ხელმძღვანელი თანამდებობის პირის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის თაობაზე წარდგენილ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2018 წლის 11 ივლისის N8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ შპს-----ს“ წარმომადგენელმა 2018 წლის 10 აგვისტოს გაასაჩივრა ადმინისტრაციული საჩივრით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ხოლო სააგენტოს 2018 წლის 1----- -ით, უარი ეთქვა შპს-----ს“ წარმომადგენელს 2018 წლის 10----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ 2018 წლის 1-----ის მიღებისას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო არსებითად დაეყრდნო „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონს და მიუთითა, რომ აღნიშნული კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, 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. გადაწყვეტილებაში აღინიშნა, რომ რეგისტრაციის სამსახურში არ ყოფილა წარდგენილი დოკუმენტი, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთზე აღარ იყო დარჩენილი სახელმწიფოს მიერ განსაკარგი ფართი. ასევე, სააგენტომ მიუთითა, რომ არ ყოფილა წარდგენილი დოკუმენტი, რომლითაც დადასტურდებოდა სახელმწიფოს მონაწილეობა იმ კრებაზე, რომლითაც ამხანაგობის ყველა წევრმა დაუდასტურა სათავსის მფლობელობა შპს-----ს“. ამდენად, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიჩნია, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე არ იყო

შესაძლებელი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, რის გამოც კანონიერად იქნა მიჩნეული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2018 წლის 11 ივლისის №8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ და უარი ეთქვა შპს-----ს“ წარმომადგენელს ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

7.5. სასამართლო მიუთითებს „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომლის პირველი მუხლის თანახმად, ეს კანონი 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, ხოლო მე-2 მუხლით განსაზღვრულია, რომ ამ კანონის მიზანია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვის, ექსპლუატაციისა და განვითარების სამართლებრივი პირობების უზრუნველყოფა.

მიუთითებული 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.), ხოლო მე-5 მუხლის მე-4 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას წარმოადგენს მრავალბინიანი სახლის ვესტიბიულები, სადარბაზოები, დერეფნები, კიბის უჯრედები, სარდაფები, სხვენები, საქვაბუები, ტექნიკური სართულები, სახურავები, ლიფტები, სხვადასხვა დანიშნულების შენობები, არხები, ნაგავგამტარები, ბუნკერები და ა. შ., რომლებიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში.

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

წარმოადგინოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების მიერ შედგენილი ოქმი და ნახაზი, რომლის მეშვეობითაც შესაძლებელია სამეურნეო სათავსის ადგილმდებარეობის დადგენა, ხოლო მე-10 მუხლის პირველი პუნქტი ადგენს, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ისეთი განვითარება, რომელიც მნიშვნელოვნად ცვლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას და გავლენას ახდენს სხვა ბინის მესაკუთრეთა მიერ საერთო ქონების გამოყენებაზე, ხორციელდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებაზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე.

განსახილველ შემთხვევაში, მხარეთა შორის სადავოს არ წარმოადგენს ის გარემოება, რომ შპს-----ს“ მიერ 2018 წლის 19 აპრილს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი განცხადებით საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაცია მოთხოვნილი იქნა საერთო სარგებლობის (სამეურნეო სათავსი) ფართზე. ამდენად, ვინაიდან რეგისტრაცია მოთხოვნილი იყო ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაზე, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2018 წლის 2----- გადაწყვეტილებით, განმცხადებელს დაევალა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული კრების ოქმის წარდგენა.

დადგენილია, რომ 2018 წლის 05 ივნისს შპს-----ს“ წარმომადგენლის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დამატებით იქნა წარდგენილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მა-----9“-ის 2018 წლის 2-----ს საერთო კრების ოქმი N17, რომლის თანახმად, კრებაზე, რომელსაც ესწრებოდა ამხანაგობის ყველა წევრი, ამხანაგობამ დაადასტურა მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდით 01.1-05.0--.0--, ქ. თბილისში, მა-----ს ქ. N19-ში, მდებარე მრავალბინიან სახლში ამხანაგობის წევრის - შპს-----ს“ (ს/ნ 2-----) მიერ საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე თანდართულ სართულებრივ გეგმაზე მონიშნული სამეურნეო სათავსის (დამხმარე ფართის) ფლობის ფაქტი, რომლის ფართობი შ-----ს“ მიერ შესრულებული თანდართული შიდა აზომვითი ნახაზის შესაბამისად შეადგენს 15.37 კვ.მ-ს და საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე არასაცხოვრებელი ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებაში ფლობის ფაქტი, რომლის საერთო ფართი (რეგისტრირებული და სარეგისტრაციო ფართი) შ-----ს“ მიერ შესრულებული თანდართული შიდა აზომვითი ნახაზის შესაბამისად შეადგენს 49.5 კვ.მ-ს. ამავე კრების ოქმის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მა-----9“-მა ამხანაგობის წევრს - შპს-----ს“ მიანიჭა უფლება საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრის სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში რეგისტრაციაში გაეტარებინა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებიდან, ბინათმესაკუთრეთა

ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე მის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული ფართები, შ-----ს“ მიერ შესრულებულ, თანდართულ შიდა აზომვით ნახაზში აღნიშნული ფართობის შესაბამისად, რაზეც ამხანაგობის წევრებს არანაირი პრეტენზია არ გააჩნიათ.

ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მა-----
-----9“-ის 2018 წლის 2-----ს საერთო კრების ოქმი N17 და მასზე
თანდართული შიდა აზომვითი ნახაზი ცალსახად წარმოადგენდნენ სადავო
სამეურნეო ფართზე შპს-----ს“ საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტებს.
ოქმი შედგენილი იყო „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“
საქართველოს კანონის მე-10 მუხლის პირველი პუნქტის სრული დაცვით,
რომლითაც ამხანაგობის წევრები ერთხმად ადასტურებდნენ მიწის ნაკვეთზე,
საკადასტრო კოდით 01.1-05.0--.0--, ქ. თბილისში, მა-----ს ქ. N19-ში,
მდებარე მრავალბინიან სახლში ამხანაგობის წევრის - შპს-----ს“ (ს/ნ 2-----)
მიერ საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე თანდართულ სართულებრივ
გეგმაზე მონიშნული სამეურნეო სათავსის (დამხმარე ფართის) ფლობის
ფაქტს, ხოლო შ-----ს“ მიერ 2018 წლის 12 მარტს მომზადებული შიდა
აზომვითი ნახაზითა და სართულბრივ გეგმაზე გაკეთებული მონიშვნით,
შესაძლებელი იყო სამეურნეო სათავსის ადგილმდებარეობისა და ფართის
განსაზღვრა (შიდა აზომვითი ნახაზის თანახმად, სამეურნეო ფართის
მოცულობა შეადგენდა 15.37 კვ.მ-ს).

რაც შეეხება, მოპასუხე მხარის აპელირებას იმ გარემოებაზე, რომ შპს-----ს“
მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი დოკუმენტაციით
არ დასტურდებოდა, რომ უძრავ ნივთზე აღარ იყო დარჩენილი სახელმწიფოს
მიერ განსაკარგი ფართი, რის გამოც სააგენტო მოითხოვდა სახელმწიფოს
წარმომადგენლის მონაწილეობით შედგენილი ოქმის ან სახელმწიფოს
თანხმობის წარდგენას, სასამართლოს უსაფუძვლოდ და დაუსაბუთებლად
მიაჩნია. სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს საქმეში წარმოდგენილ საჯარო
რეესტრის ამონაწერზე (მომზადების თარიღი: 2018 წლის 2-----ი), რომლის
თანახმად, უძრავი ნივთის, მდებარე: ქ. თბილისი, მა-----ს ქუჩა N19
(ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება; ნაკვეთის დანიშნულება:
არასასოფლო-სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი: 1400 კვ.მ) მესაკუთრეებად
ფიქსირდებიან: ავ-----ი, ა-----, გი-----ი, გი-----
-----ვი, გი-----ე, გი-----ი, გო-----ე, გუ-----ი, და-----
-----ე, ე-----ი, კვა-----ი, კვ-----ა, ვ-----, ვ-----
-----, თე-----ი, ი-----ი, იზ-----ე, კ-----, ლე-----ა,
ლე-----ი, მა-----ი, მა-----ი, მე-----ე, მ-----
-----, მზ-----ლი, სვ-----ი, ქე-----ლი, ქრ-----ე, ცი-----
-----ი, ცი-----ი, შპს „დ-----“, შპს „მა----- 19“, შპს-----“, შპს
„სტა-----ია“ და თანამესაკუთრე. ამდენად, აღნიშნული
ამონაწერის თანახმად, თბილისში, მა-----ს ქუჩა N19-ში მდებარე უძრავ

ნივთზე, სახელმწიფოს საკუთრების უფლება აღრიცხული არ არის. ამასთან, მხოლოდ ის გარემოება, რომ ამონაწერში მითითებულია თანამესაკუთრე, არ ადასტურებს თანამესაკუთრედ სახელმწიფოს არსებობის ფაქტს. აღნიშნულ გარემოებას ასევე ამყარებს სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 2-----ც, რომელშიც იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ თბილისში, მა-----ს ქუჩა N19-ში მდებარე უძრავ ნივთზე სააგენტოში დაცული არ იყო პრივატიზებული საწარმოს კაპიტალში რიცხული ქონების ზუსტი მდებარეობისა და გავრცელების საზღვრების ამსახველი ინფორმაცია/დოკუმენტაცია, სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ ვერ დააფიქსირა პოზიცია შპს-----ს“ მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი შიდა აზომვითი ნახაზის მიხედვით, ამავე კომპანიის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზანშეწონილობის საკითხზე და გადაწყვეტილების მიღება მარეგისტრირებელ ორგანოს მიანდო.

სასამართლო ასევე მიუთითებს საქმის მასალებში წარმოდგენილ N-- საბინაო-საექსპლუატაციო უბნის 1--- წლის 2-----ის N-- და 7-----ის N92, იდენტური შინაარსის ცნობებზე, არასაცხოვრებელი ფართობის შესახებ, რომელთა თანახმადაც, N-- საბინაო-საექსპლუატაციო უბნის უფროსი და ბუღალტერი ადასტურებენ, რომ ქ. თბილისის ტანსაცმლის ი----- - სალონი N1, 1--- წლიდან დაკავებული აქვს თბილისში, მა-----ს ქ. N19-ში, პირველ სართულზე მდებარე არასაცხოვრებელი ფართობი 65 კვ.მ. დადგენილია, რომ აღნიშნული ქონება პირდაპირი მიყიდვის წესით შეისყიდა შრომითი კოლექტივის ამხანაგობამ, დაფუძნდა შპს-----“ და ქონება შეტანილი იქნა შპს-----ს“ საწესდებო კაპიტალში. ამასთან, სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს შ-----ს“ მიერ 2018 წლის 12 მარტს მომზადებულ შენობის შიდა აზომვით ნახაზზე, რომლის თანახმად, ქ. თბილისში, მა-----ს ქ. N19-ში, პირველ სართულზე მდებარე, სადავო უძრავი ქონების საერთო ფართი შეადგენს 64.87 კვ.მ-ს, საიდანაც 15.37 კვ.მ. საერთო სარგებლობის სამეურნეო ფართია, ხოლო 49.5 კვ.მ. (24.65 კვ.მ+24.85 კვ.მ) არასაცხოვრებელი ფართი.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2--- წელს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ შპს-----ს“ დაურეგისტრირა ქ. თბილისში, მა-----ს ქ. N19-ში, პირველ სართულზე მდებარე 30 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართი. სასამართლო მიუთითებს, რომ აღნიშნულ რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ქალაქ თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის მთავარი სამმართველოს მიერ 1--- წლის 28 ივნისს გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა N-----, რომელშიც მითითებულია სწორედ ქ. თბილისში, მა-----ს ქ. N19-ში მდებარე 30 კვ.მ. არასაცხოვრებელ ფართზე შრომითი კოლექტივის საკუთრების უფლების არსებობის შესახებ, თუმცა შ-----ს“ მიერ მომზადებული შიდა აზომვითი ნახაზით დგინდება, რომ არასაცხოვრებელი

ფართის ფაქტობრივი მოცულობა არა 30 კვ.მ, არამედ 49.5 კვ.მ-ია. ამასთან, N--საბინაო-საექსპლუატაციო უბნის 1--- წლის 2-----ის N-- და 7-----ის N92 ცნობებით უტყუარად დასტურდება, რომ სადავო ქონების თავდაპირველ მესაკუთრეს - ქ. თბილისის ტანსაცმლის ი----- - სალონი N1, 1--- წლიდან დაკავებული ჰქონდა თბილისში, მა-----ს ქ. N19-ში, პირველ სართულზე მდებარე არასაცხოვრებელი ფართობი 65 კვ.მ, რომელიც ზემოაღნიშნული ნახაზის თანახმად, შპს-----ს“ მიერ ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული არასაცხოვრებელი ფართისა და საერთო სარგებლობის სამეურნეო ფართის მოცულობის ჯამს ემთხვევა, მცირედი ცდომილებით (64.87 კვ.მ). გასათვალისწინებელია, რომ ბინათმესაკუთრება ამხანაგობა „მა-----9“ 2018 წლის 2-----ს საერთო კრების N17 ოქმით, რომელსაც ამხანაგობის ყველა წევრი ესწრებოდა, ადასტურებს მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდით 01.1-05.0--.0--, ქ. თბილისში, მა-----ს ქ. N19-ში, მდებარე მრავალბინიან სახლში ამხანაგობის წევრის - შპს-----ს“ (ს/ნ 2-----) მიერ საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე თანდართულ სართულებრივ გეგმაზე მონიშნული სამეურნეო სათავსის (დამხმარე ფართის) ფლობის ფაქტს, რომლის ფართობი შ-----ს“ მიერ შესრულებული თანდართული შიდა აზომვითი ნახაზის შესაბამისად შეადგენს 15.37 კვ.მ-ს და საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე არასაცხოვრებელი ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებაში ფლობის ფაქტს, რომლის საერთო ფართი (რეგისტრირებული და სარეგისტრაციო ფართი) შ-----ს“ მიერ შესრულებული თანდართული შიდა აზომვითი ნახაზის შესაბამისად შეადგენს 49.5 კვ.მ-ს. ამავე კრების ოქმის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მა-----9“ ამხანაგობის წევრს - შპს-----ს“ ანიჭებს უფლებას საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრის სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში რეგისტრაციაში გაატაროს ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებიდან, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე მის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული ფართები, შ-----ს“ მიერ შესრულებულ, თანდართულ შიდა აზომვით ნახაზში აღნიშნული ფართობის შესაბამისად, რაზეც ამხანაგობის წევრებს არანაირი პრეტენზია არ გააჩნიათ. ბინათმესაკუთრება ამხანაგობა „მა-----9“-ის მიერ 2018 წლის 2-----ს საერთო კრების N17 ოქმით მიღებული გადაწყვეტილება ამხანაგობის თავმჯდომარემ სასამართლო სხდომაზე პირადადაც დაადასტურა. მანვე აღნიშნა, რომ 10 წელია ბინათმესაკუთრება ამხანაგობა „მა-----9“-ის თავმჯდომარეა და ამხანაგობის ყველა წევრის საკუთრების შესახებ ფლობს ინფორმაციას. ამხანაგობის თავმჯდომარემ დაადასტურა, რომ შპს-----ს“ მიერ ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული 64.87 კვ.მ. ფართი ერთიანი, საერთო ფართია და მისი კონფიგურაცია სხვა ფართის მიმატების, მიშენების ან რაიმე სხვა ფორმით გაფართოების გზით, არასოდეს შეცვლილა. აღნიშნულს დოკუმენტალურად ადასტურებს ასევე საქმის მასალებში წარმოდგენილი საინვენტარიზაციო გეგმაც, საიდანაც ნათლად ჩანს, რომ სადავო არასაცხოვრებელი ფართი (გეგმის მიხედვით 22.23

კვ.მ და 22.23 კვ.მ) ერთიან ფართს წარმოადგენს და მასზე ტიხრები ან სხვა ტიპის გამყოფი კედლები აღნიშნული არ არის. ამასთან, საინვენტარიზაციო გეგმაზე არსებული ფართის კონფიგურაცია სრულად შეესაბამება შ-----ს“ მიერ 2018 წლის 12 მარტს მომზადებულ შიდა აზომვით ნახაზზე დატანილი ფართის კონფიგურაციას.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ადგილი აქვს უზუსტობას საჯარო რეესტრის ჩანაწერებსა და ფაქტობრივად არსებულ მონაცემებს შორის და არ არსებობს სადავო ფართზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების დამადასტურებელი არანაირი მტკიცებულება. გასათვალისწინებელია, რომ საინვენტარიზაციო გეგმის თანახმად, ფართი არანაირი ფორმით არ არის გამიჯნული, შესაბამისად, შეუძლებელია ერთიანი მოცულობის ფართზე სახელმწიფო მხოლოდ იმიტომ წარმოადგენდეს თანამესაკუთრეს, რომ კერძო პირის სახელზე არსებულ საკუთრების დამადასტურებელ მოწმობაში მითითებული ფართის მოცულობასა და ფართის ფაქტობრივ მოცულობას შორის არსებობს სხვაობა, მაშინ როცა შპს-----ს“ საკუთრების უფლება დოკუმენტალურად დასტურდება (N-- საბინაო-საექსპლუატაციო უბნის 1--- წლის 2-----ის N-- და 7-----ის N92 ცნობებით, 1--- წლის 28 ივნისს გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი N----- მოწმობით და ბინათმესაკუთრება ამხანაგობა „მა-----9“-ის მიერ 2018 წლის 2-----ს საერთო კრების N17 ოქმით), ხოლო სახელმწიფოს საკუთრების უფლების დამადასტურებელი არანაირი დოკუმენტი არ არსებობს. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოც კი ვერ აფიქსირებს სადავო საკითხზე შპს-----ს“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზანშეწონილობის შესახებ პოზიციას, დოკუმენტაციის არარსებობის გამო. ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ არ დასტურდება სადავო ფართზე სახელმწიფოს თანასაკუთრების უფლება, უსაფუძვლოა მარეგისტრირებული ორგანოს მოთხოვნა სახელმწიფოს წარმომადგენლის თანამონაწილეობით ჩატარებული კრების ოქმის ან სახელმწიფოს თანხმობის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარმოდგენის თაობაზე, რაც არსებითად საფუძვლად დაედო გასაჩივრებული სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტისა და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებების გამოცემას.

ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებებისა და მათი სამართლებრივი შეფასების გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2018 წლის 11 ივლისის №8----- და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 1----- გადაწყვეტილებები გამოცემულია მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნათა დარღვევით და

ბათილად უნდა იქნას ცნობილი. ამასთან, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს უნდა დაევალოს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ქ. თბილისში, მა-----ს ქ. N19-ში მდებარე არასაცხოვრებელ ფართზე (საკადასტრო კოდი: 01.1-05.0--.0--.01.5--) რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაციის შესახებ.

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

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 33-ე მუხლის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარი კანონს ეწინააღმდეგება ან დარღვეულია მისი გამოცემის ვადა და ეს პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო ამ კოდექსის 23-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს, გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

ზემოაღნიშნული მსჯელობისა და მითითებული სამართლებრივი ნორმების გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს. ბათილად უნდა იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის

ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2018 წლის 11 ივლისის №8-----
----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ და
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 1-----
გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის
თქმის შესახებ. ასევე, მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის
სამსახურს უნდა დაევალოს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური
ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ქ. თბილისში, მა-----ს ქ. N19-ში
მდებარე არასაცხოვრებელ ფართზე (საკადასტრო კოდი: 01.1-.05.0--.0--.01.5--)
რეგისტრირებულ უფლებებში ცვლილებების რეგისტრაციის შესახებ.

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლით
განსაზღვრულია მხარეთა შორის ხარჯების განაწილების წესი. აღნიშნული
მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების
გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება,
ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს
სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. აღნიშნულიდან
გამომდინარე, მოპასუხეებს: საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და საჯარო
რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის
ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს უნდა დაეკისროთ მოსარჩელის
სასარგებლოდ 100 ლარის გადახდა მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით
გადახდილი თანხის ასანაზღაურებლად.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო
კოდექსის პირველი, მე-2, მე-12, მე-13, 22-ე, 23-ე, 32-ე, 33-ე მუხლებით,
საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-ე, 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. შპს-----ს“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების
რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის
2018 წლის 11 ივლისის №8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო
წარმოების შეწყვეტის შესახებ;
3. ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018
წლის 1----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის

დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ;

4. დაევალოს მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ქ. თბილისში, მა-----ს ქ. N19-ში მდებარე არასაცხოვრებელ ფართზე (საკადასტრო კოდი: 01.1-.05.0--.0--.01.5--) რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაციის შესახებ.

5. მოპასუხეებს: საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს დაეკისროთ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 100 (ასი) ლარის, მოსარჩელე - შპს-----ს“ სასარგებლოდ ანაზღაურება;

6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (მდებარე თბილისი, დ. აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ. №6) 14 დღის ვადაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან.

მოსამართლე:
გულუაშვილი

მერი