



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

საქმე №3/3761-18

26

მარტი,

2019

წელი

თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე მერი გულუაშვილი

სხდომის მდივანი ნინო მაღალაძე

მოსარჩელე: ნ-----ე;

წარმომადგენლები: დ-----ე, ლ-----ე;

მოპასუხე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;

წარმომადგენელი: თ-----;

მესამე პირი: ე-----;

წარმომადგენელი: ნ-----ი;

მესამე პირი: შპს ,-----

წარმომადგენელი: ნა-----ია;

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების
ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნას ცნობილი „ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების
შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 3-----ს №2-----
გადაწყვეტილება;

1.2. ბათილად იქნას ცნობილი „რეგისტრაციის შესახებ“ საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 01 ივნისის №8----- გადაწყვეტილება.

2. მოპასუხის პოზიცია:

მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა მხარი

დაუჭირა წერილობით წარმოდგენილ შესაგებელს, სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ არ არსებობს გასაჩივრებული აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი.

3. მესამე პირის პოზიცია:

3.1. მესამე პირის - ე-----ს წარმომადგენელი არ დაეთანხმა წარმოდგენილ სარჩელს და მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

3.2. მესამე პირის - შპს „ჯ-----ს“ წარმომადგენელი დაეთანხმა წარმოდგენილ სასარჩელო მოთხოვნებს.

4. სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1. 2008 წლის 1-----ს შპს „ჯ-----ისა“ და ნ-----ეს შორის დაიდო გაცვლისა და ნასყიდობის ხელშეკრულება (სანოტარო აქტი, რეესტრში რეგისტრაციის N-----), რომლის მე-3 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, ნ----- ე გადასცემს შპს „ჯ-----ის“ მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, რომლის საჯარო რეესტრის მონაცემებია: მიწის სარეგისტრაციო N1-----, ფართობი: დაუზუსტებელი 3160 კვ.მ, მისამართი: გ-----, უფლება: საერთო საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო, ბინის ნომერი: 10, ბინის ფართი: 55.0 კვ.მ. ამავე ხელშეკრულების მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტით, ნ----- ე შპს „ჯ-----ის“ საკუთრებაში გადასცემს ასევე უძრავ ქონებას, რომლის საერთო ფართის რეალური მონაცემებია 1-0 (ას ოცი) კვ.მ საცხოვრებელი ფართი და 36 (ოცდათექვსმეტი) კვ.მ. სარდაფი, ხოლო მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, შპს „ჯ-----ს“ მიერ ნ----- ისთვის გადასაცემი გაცვლის საგანია: ახლადაშენებული ბინა, მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, გ-----ა, რომლის საორიენტაციო ფართი უნდა შეადგენდეს 2-5 (ორას ოთხმოცდახუთი) კვადრატულ მეტრს, ერთი ავტოსადგომი და შესაბამისი წილი ბინის მესაკუთრეთა საერთო საკუთრებაში. ხელშეკრულების მე-4 მუხლის მე-4 პუნქტით განისაზღვრა, რომ პროექტის არქიტექტურული ნაწილის შეთანხმების შემდეგ შეირჩევა ახლადაშენებული ბინა/ბინები და ავტოსადგომი პროექტის მიხედვით, დაზუსტებული მონაცემები დაერთვება წინამდებარე ხელშეკრულებას დამატების სახით და იქცევა მის განუყოფელ ნაწილად.

2008 წლის 2-----ს შპს „ჯ-----“ და ნ----- ე შეთანხმდნენ მასზედ, რომ მხარეთა შორის 2008 წლის 1-----ს დადებულ გაცვლისა და ნასყიდობის ხელშეკრულებას (რეესტრში რეგისტრაციის N-----, ნოტარიუსი: ნ----- ი) დაემატებოდა შემდეგი პუნქტები: ხელშეკრულების მე-4 მუხლს დაემატოს მე-11 პუნქტი: „ამ მუხლის საფუძველზე მეორე მხარის მიერ შერჩეულ იქნა შემდეგი ბინები: 1) ბ-----, ფართი 118,41 კვ.მ; 2) ბ----- კვ.მ; 3) ბ----- კვ.მ; 4) ბინა N4, სართული მე-2, სადარბაზო 1-ლი, ფართი 40,0- კვ.მ; 5)

ბინა N85, სართული მე-8, სადარბაზო მე-2, ფართი 48,22 კვ.მ; 6) ავტოპარკინგი N--. ამავე დამატების მე-2 პუნქტით განისაზღვრა, რომ შერჩეული ბინების პროექტის ასლები თან ერთვის წინამდებარე დამატებას, ხოლო მე-4 პუნქტში მიეთითა, რომ წინამდებარე დამატება და მისი დანართები წარმოადგენს მხარეთა შორის 2008 წლის 1-----სს დადებული გაცვლისა და ნასყიდობის ხელშეკრულების (რეესტრში რეგისტრაციის N-----, ნოტარიუსი: ნ----- ი) განუყოფელ ნაწილს.

გაცვლისა და ნასყიდობის ხელშეკრულების 2008 წლის 2-----ს დამატებაზე თანდართული -2.80 ნიშნულის გეგმაზე ასახულია N-- ავტოპარკინგის ადგილის კონფიგურაცია და მდებარეობა ნიშნულზე.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-2008 წლის 1-----სის გაცვლისა და ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტ.1, ს.ფ. 40-50);

-2008 წლის 2-----ს დამატება გაცვლისა და ნასყიდობის ხელშეკრულებაში (ტ.2, ს.ფ. 202-209);

4.2. შპს „ჯ-----ს“ დირექტორისა და დამფუძნებლის 2009 წლის 1----- გადაწყვეტილებით განხორციელდა თბილისში, გ-----ა, კორპ. N5 და ა-----ს ქუჩის და ყ-----ს მიმდებარედ (ნაკვეთის N01.1-.08.0--.0--), შპს „ჯ-----ს“ საკუთრებაში არსებული მშენებარე კომპლექსის ფართების განშლა, გადაწყვეტილების დანართის N1-ის შესაბამისად.

მიითითებული დანართის თანახმად, -2,8 ნიშნულზე განისაზღვრა მიწისქვეშა ავტოსადგომების განთავსება, რომლის მთლიანი ფართი შეადგენს 1491,04 კვ.მ-ს (შენობა-ნაგებობა N1 და N2).

მტკიცებულება, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-შპს „ჯ-----ს“ დირექტორისა და დამფუძნებლის 2009 წლის 1-----ს გადაწყვეტილება N----- და მისი დანართი N1 (ტ.1, ს.ფ. 51-57);

4.3. ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 201-წლის 25 მაისის N----- ბრძანებით შეთანხმდა ქ. თბილისში, გ-----ა-ში, კორპუსი N-----ის და ყ-----ს მიმდებარედ, თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკ.კოდი N01.1-.08.0--.0--) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის ცვლილება. გაიცა მშენებლობის ნებართვა და მშენებლობის სანებართვო მოწმობა. ბრძანებას თან დაერთო -2.80 ნიშნულზე არსებული ავტოფარეხის გეგმა. გეგმაზე სადავო ფართი სამი მხრიდან შემოსაზღვრულია „ყრუ“ კედლებით, ხოლო მეოთხე მხარეს აღნიშნულია გასასვლელი კარი.

ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 201- წლის 10----- ბრძანებით ზემოაღნიშნულ მისამართზე კვლავ შეთანხმდა არქიტექტურული პროექტი. გაიცა მშენებლობის ნებართვა და მშენებლობის სანებართვო მოწმობა. ბრძანებას თან დაერთო -2.80 ნიშნულზე არსებული ავტოფარეხის გეგმა, რომელზეც სადავო ფართის მახასიათებლები 201- წლის 25 მაისის N----- ბრძანებაზე თანდართული გეგმის იდენტურია.

2013 წლის 1- აპრილს შპს „ჯ-----ზმა“ კვლავ მიმართა ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურს და წარადგინა -2.8 ნიშნულზე არსებული ავტოფარეხების კორექტირებული პროექტი. მითითებულ პროექტში სადავო ნაწილზე დამატებულია 0.00 ნიშნულზე ასასვლელი კიბე, ასევე ფართი გაყოფილია ორ ნაწილად და შუაში დატანილია ტიხარი. ამასთან, მარცხნივ არსებულ ფართზე ფიქსირდება გასასვლელი კარი, იმავე მდებარეობით როგორც უკვე დამტკიცებულ პროექტზე იყო ასახული, ხოლო ტიხარით გაყოფილ მარჯვნივ დარჩენილ ფართს გასასვლელი არ აქვს, გარდა დამატებული კიბის უჯრედისა. აღნიშნული განცხადება თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 1- ივლისის N----- ბრძანებით დატოვებული იქნა განუხილველად, შესაბამისად, განცხადებაზე თანდართული პროექტი არ იქნა დამტკიცებული.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 201- წლის 25 მაისის N----- ბრძანება და თანდართული გეგმები (ტ.2, ს.ფ. 47-53);
- ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 201- წლის 10----- ბრძანება და თანდართული გეგმები (ტ.2, ს.ფ. 54-60);
- ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 1- ივლისის N----- ბრძანება და თანდართული გეგმები (ტ.2, ს.ფ. 63-68);

4.4. 201- წლის 23 ივლისს შპს „ჯ-----ს“ დირექტორისა და დამფუძნებლის მიერ მიღებული იქნა გადაწყვეტილება N-----1, რომლის თანახმად, ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 201- წლის 10----- ბრძანებისა და არქიტექტურის სამსახურში შეთანხმებული კორექტირებული პროექტის საფუძველზე განისაზღვრა ქ. თბილისში, გ-----ა, კორპუსი N-----ის და ყ-----ს მიმდებარედ (საკადასტრო კოდი: 01.1-.08.0--.0--) არსებული უძრავი ქონების ფართების განაწილება, რომელთა შორის -2.8 ნიშნულზე მიეთითა ავტოსადგომი N-- -18 კვ.მ და N--ბ - 18 კვ.მ.

201- წლის 29 აგვისტოს ცვლილება შპს „ჯ-----ს“ დირექტორისა და დამფუძნებლის 201- წლის 23 ივლისის N-----1 გადაწყვეტილებაში, ავტოსადგომების მდებარეობის იდენტიფიკაციის მიზნით. გადაწყვეტილებაში აღინიშნა, რომ შენობა-ნაგებობა N2-ში მდებარეობს ავტოსადგომები, რომელთა

შორის მიეთითა N-- და N--ბ.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-შპს „ჯ-----ს“ დირექტორისა და დამფუძნებლის 201- წლის 23 ივლისის გადაწყვეტილება N-----1 (ტ.1, ს.ფ. 23-25);

-შპს „ჯ-----ს“ დირექტორისა და დამფუძნებლის 201- წლის 29 აგვისტოს გადაწყვეტილება შპს „ჯ-----ს“ დირექტორისა და დამფუძნებლის N-----1 გადაწყვეტილებაში ცვლილებებისა და დამატების შეტანის შესახებ (ტ.1, ს.ფ. 26-2-);

4.5. 201- წლის 16 ივლისის შპს „ჯ-----ზსა“ და ნ-----ეს შორის გაფორმდა შეთანხმება N1, რომლის თანახმად, ამ შეთანხმებაზე ხელმოწერისთანავე ცვლილება შედის მხარეთა შორის 2008 წლის 2-----ს დადებულ გაცვლისა და ნასყიდობის ხელშეკრულების დამატების პირველ მუხლში და ფართი ნაწილდება შემდეგნაირად: ა) ბინა N1-1, სართული 8, სადარბაზო 3, ფართი 118.09 კვ.მ; ბ) ბინა N63, სართული 5, სადარბაზო 2, ფართი 48.03 კვ.მ; გ) ბინა N69, სართული 6, სადარბაზო 2, ფართი 50.04 კვ.მ; დ) ბინა N4, სართული 2, სადარბაზო 1, ფართი 46.33 კვ.მ; ე) ბინა N85, სართული 8, სადარბაზო 2, ფართი 45.57 კვ.მ; ვ) ავტოპარკინგი N--. შეთანხმების მე-5 პუნქტში მიეთითა, რომ წინამდებარე შეთანხმება N1 წარმოადგენს 2008 წლის 1-----ს ხელმოწერილი გაცვლისა და ნასყიდობის ხელშეკრულების (რეესტრში რეგისტრაციის N-----, დამოწმებული ნოტარიუს ნ-----ის მიერ) განუყოფელ ნაწილს.

ამავე შეთანხმებაში აღინიშნა, რომ შეთანხმებას თან ერთვის: 1. ბინების პროექტების ნახაზები; 2. ავტოპარკინგის პროექტის ნახაზი.

201- წლის 16 ივლისის N1 შეთანხმებაზე თანდართულ ავტოპარკინგის პროექტის ნახაზზე აღნიშნულია -2.80 ნიშნულზე მდებარე ავტოფარეხების, მათ შორის N-- ავტოპარკინგის ადგილის კონფიგურაცია და მდებარეობა.

მტკიცებულება, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-201- წლის 16 ივლისის შეთანხმება N1 და მასზე თანდართული ნახაზები (ტ.2, ს.ფ. 195-201);

4.6. 2008 წლის 1-----სის უძრავი ქონების გაცვლისა და ნასყიდობის ხელშეკრულების, გაცვლისა და ნასყიდობის ხელშეკრულებაში 2008 წლის 2-----ს დამატებისა და 201- წლის 16 ივლისის N1 შეთანხმების საფუძველზე, 2013 წლის 02 დეკემბერს შპს „ჯ-----ზსა“ და ნ-----ეს შორის შედგა შეთანხმება N20/1--86, რომლის თანახმად, შპს „ჯ-----“ ნ-----ეს გადასცემს უძრავ ნივთებს, რომელთა შორის მიეთითა ავტოსადგომი N--, ფართი 18 კვ.მ, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N01.1-.08.0--.0--.02.07.0--, მისამართი: თბილისი, გ-----ა, კ-----ს და ყ-----ს მიმდებარედ, ნიშნული -2.8, შენობა N2.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამონაწერით დგინდება, რომ 2013 წლის 0-დეკემბერს ნ-----ეზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული იქნა თბილისში, გ-----ა, კ-----ში მდებარე ავტოსადგომი N--, შენობა N2 (-2.8 ნიშნული), ფართი 18 კვ.მ, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N01.1-.08.0--.0--.02.07.0--. ამავე ამონაწერით უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მიეთითა შეთანხმება N02/1--86 (უძრავი ქონების საკუთრების უფლებით გადაცემა), დამოწმების თარიღი: 02.1-.2013 წელი.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-2013 წლის 0-----86 უძრავი ქონების საკუთრების უფლებით გადაცემაზე (ტ.1, ს.ფ. 20-21);

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი: 2-.0-.2--- წელი) (ტ.2, ს.ფ. 75-76);

4.7. 201- წლის 20 აგვისტოს შპს „ჯ-----ს“ წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: თბილისი, გ-----ა, კორპუსი 5 და ა-----ს ქუჩის და ყ-----ს მიმდებარედ, ავტოფარეხი N--ბ (ნიშნული -2.8).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 201- წლის 1- სექტემბერს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება N8----- რეგისტრაციის შესახებ, ხოლო აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე გაცემული იქნა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად, უძრავ ნივთზე, მდებარე: თბილისი, გ-----ა, კორპუსი 5 და ა-----ს ქუჩის და ყ-----ს მიმდებარედ, ავტოსადგომი N--ბ (მშენებარე), შენობა N2 (-2.8 ნიშნული), საკადასტრო კოდი: 01.1-.08.0--.0--.02.07.0--ბ, აღირიცხა შპს „ჯ-----ს“ საკუთრების უფლება.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-შპს „ჯ-----ს“ წარმომადგენლის 201- წლის 20 აგვისტოს განცხადება (ტ.1, ს.ფ. 344);

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 201- წლის 1- სექტემბრის გადაწყვეტილება N8----- რეგისტრაციის შესახებ (ტ.1, ს.ფ. 357);

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი: 1-.09.201- წელი) (ტ.1, ს.ფ. 358-359);

4.8. 201- წლის 25 სექტემბერს შპს „ჯ-----ისა“ (გამყიდველი) და ე-----ანს (მყიდველი) შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება N-----, რომლის მე-3 მუხლის პირველ პუნქტში ნასყიდობის საგნად, მიეთითა: სავაჭრო ფართი, მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, გ-----ა, კ-----ს და ყ-----ს მიმდებარედ, სართული -1,

სადარბაზო - III, სავაჭრო ფართი N6ა (შენობა-ნაგებობა N2, "1-2" და "ბ-დ" ღერძებში), საერთო ფართი 37 (ოცდაჩვიდმეტი) კვადრატული მეტრი (საჯარო რეესტრის მიხედვით რეალური მონაცემებით სავაჭრო ფართის ფართი შეადგენს 36 კვ.მ.-ს), ასევე ავტოსადგომი N--ბ (შენობა-ნაგებობა N2, -2.8 ნიშნულზე) და შესაბამისი წილი ბინის მესაკუთრეთა საერთო საკუთრებაში.

მითითებული ხელშეკრულების მე-17 მუხლის თანახმად, ხელშეკრულებას თან ერთვის 2 დანართი დოკუმენტი: 1) სავაჭრო ფართის ნახაზი, 2) ავტოსადგომის ნახაზი.

უძრავი ქონების ნასყიდობის 201- წლის 2-----ს N----- ხელშეკრულებაზე თანდართულ ნახაზზე მითითებულია -2.80 ნიშნულზე არსებული N--ბ ავტოსადგომის კონფიგურაცია და მდებარეობა.

201- წლის 16 ოქტომბერს შპს „ჯ-----ზსა“ და ე-----ანს შორის შედგა შეთანხმება N16/10-1, უძრავი ქონების საკუთრების უფლებით გადაცემაზე. შეთანხმებაში მიეთითა, რომ იგი შედგენილია უძრავი ქონების ნასყიდობის 201- წლის 2-----ს N----- ხელშეკრულების საფუძველზე. აღნიშნული შეთანხმების თანახმად, შპს „ჯ-----ზმა“ ე-----ანს გადასცა უძრავი ნივთები, რომლის მონაცემებია: 1) მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: N01.1-.08.0--.0--.02.0-.00-ა, მისამართი: თბილისი, გ-----ა, კ-----ს და ყ-----ს მიმდებარედ, სადარბაზო 3, სართული: 1, შენობა N2, სავაჭრო ფართი N6ა, ფართი: 37.00 კვ.მ; 2) მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: N01.1-.08.0--.0--.02.0-.0--ბ, მისამართი: თბილისი, გ-----ა, კ-----ს და ყ-----ს მიმდებარედ, ნიშნული -2.8, შენობა N2, ავტოსადგომი N--ბ, ფართი: 18.00 კვ.მ.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-უძრავი ქონების ნასყიდობის 201- წლის 2-----ს ხელშეკრულება N----- და მასზე თანდართული ნახაზები (ტ.2, ს.ფ. 187-192);

-201- წლის 16 ოქტომბრის შეთანხმება N16/10-1 (ტ.2, ს.ფ. 193);

4.9. 201- წლის 16 ოქტომბერს ე-----ანმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია გარიგების საფუძველზე უძრავ ნივთზე, მდებარე: თბილისი, გ-----ა, კორპუსი 5 და ა-----ს ქუჩის და ყ-----ს მიმდებარედ, ავტოფარეხი N--ბ (ნიშნული -2.8).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 201- წლის 19 ოქტომბერს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება N8----- რეგისტრაციის შესახებ, ხოლო აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე გაცემული იქნა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად, უძრავ ნივთზე, მდებარე: თბილისი,

გ-----ა, კორპუსი 5 და ა-----ს ქუჩის და ყ-----ს მიმდებარედ, ავტოსადგომი N--ბ (მშენებარე), შენობა N2 (-2.8 ნიშნული), საკადასტრო კოდი: 01.1-.08.0--.0--.02.07.0--ბ, აღირიცხა ე-----ს საკუთრების უფლება. ამავე ამონაწერით უფლების დამდგენ დოკუმენტად მიეთითა შეთანხმება (უძრავი ქონების საკუთრების უფლებით გადაცემაზე), დამოწმების თარიღი: 16.10.201- წელი.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 201- წლის 19 ოქტომბრის გადაწყვეტილება N8----- რეგისტრაციის შესახებ (ტ.1, ს.ფ. 372);
-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი: 19.10.201- წელი) (ტ.1, ს.ფ. 373-374);

4.10. 2--- წლის 0- მარტს ე-----ანმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა უძრავ ნივთზე, მდებარე: თბილისი, გ-----ა, კორპუსი 5 და ა-----ს ქუჩის და ყ-----ს მიმდებარედ, ავტოსადგომი N--ბ (მშენებარე), შენობა N2 (-2.8 ნიშნული), 18 კვ.მ, რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. განცხადებას თან დაურთო პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი და შიდა აზომვითი ნახაზი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 09 მარტის N8----- გადაწყვეტილებით ე-----ს 2--- წლის 0- მარტის განცხადებაზე შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება. გადაწყვეტილებაში მიეთითა, რომ საქმის ფაქტობრივი გარემოებებისა და კანონმდებლობის მოთხოვნათა ურთიერთშეჯერების შედეგად, მარეგისტრირებელი ორგანო მიიჩნევს, რომ მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად აუცილებელია წარმოდგენილ იქნეს საპროექტო დოკუმენტაციიდან სართულის გეგმა, რომელზეც მონიშნული იქნება სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის მდებარეობა, ფართი და კონფიგურაცია. იმ შემთხვევაში, თუ წარმოდგენილ აზომვით ნახაზზე მითითებული მონაცემები (ფართი, მდებარეობა და კონფიგურაცია) შეუსაბამობაში იქნება ზემოთ აღნიშნულ საპროექტო დოკუმენტაციაზე მითითებულ მონაცემებთან, ფართის ცვლილების რეგისტრაციისათვის დამატებით წარმოსადგენია კორექტირებული საპროექტო დოკუმენტაცია (კორექტირებული პროექტი, არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული კორექტირებული პროექტის შეთანხმების შესახებ ბრძანება და კორექტირებული პროექტის მშენებლობის ნებართვა) ან შესაბამისი ორგანოს მიერ გაცემული სათანადო საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი ზედმეტად აზომილ ფართზე.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

ე-----ს 2--- წლის 0- მარტის განცხადება (ტ.1, ს.ფ. 116);

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 09 მარტის N8-----
გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ (ტ.1, ს.ფ. 119-
1-0);

4.11. 2--- წლის 0- აპრილს ე-----ს წარმომადგენელმა ნ-----მა
განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და დამატებით
წარადგინა რწმუნებულება, ასევე ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ თბილისის
არქიტექტურის სამსახურის N-----, N----- ბრძანებები და N-----
გადაწყვეტილება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2--- წლის 10 აპრილს მიღებული
იქნა N8----- გადაწყვეტილება, რომლის თანახმად, ე-----ს 2---
წლის 0- მარტის განცხადებაზე კვლავ შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება.
გადაწყვეტილებაში მიეთითა, რომ ცვლილების რეგისტრაციისთვის
წარმოსადგენია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის 100%-იანი კრების ოქმი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 1-----ს N-----0-
გადაწყვეტილებით, განახლდა ვადაგადაცხადებული სარეგისტრაციო
წარმოება, ხოლო სააგენტოს 2--- წლის 1-----ს N-----07 გადაწყვეტილებით,
ე-----ს 2--- წლის 0- მარტის 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:

-შემოვლის ფურცელი (ტ.1, ს.ფ. 1-1);

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 1-----
გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ (ტ.1, ს.ფ. 137-
138);

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 1-----ს N-----0-
გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ (ტ.1, ს.ფ.
139);

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 1-----ს N-----07
გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ (ტ.1, ს.ფ. 140);

4.1- 2--- წლის 1-----ს ე-----ს წარმომადგენელმა N----- საჩივრით
მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა
სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ სააგენტოს 2--- წლის 1-----

----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

2--- წლის 21 მაისს ე-----ს წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და დამატებით მიუთითა, რომ დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზით საკუთრების უფლება რეგისტრირდება აზომვითი ნახაზით დადგენილი ფართობის შესაბამისად. კერძოდ, რეგისტრირებულ ს/კ 01.1-.08.0--.0--.02.07.0--ბ 18 კვ.მ. ფართზე, რომელიც არის საკადასტრო აზომვით ნახაზში მითითებული დაშტრიხული ნაწილი - 18 კვ.მ, ხოლო სარეგისტრაციო ობიექტის მონაცემებისა და ინფორმაციის მიზნით, ნახაზში მითითებული დარჩენილი ფართობი წარმოადგენს საკადასტრო აღწერას, ვინაიდან არის შესაძლებელი საზღვრების გვერდების გამოსახვა.

2--- წლის 1-----ის N----- ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული წარმოების ფარგლებში საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ იმსჯელა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის N8----- (10.04.2---) და N-----07 (15.0-.2---) გადაწყვეტილებების კანონიერებასა და მიზანშეწონილობაზე და 2--- წლის 31 მაისს მიიღო N2----- გადაწყვეტილება, რომლის თანახმად, დაკმაყოფილდა ე-----ს (პირადი ნომერი 0-----) წარმომადგენლის ნ-----ის (პირადი ნომერი 0-----) N----- (10.0-.2---წ) ადმინისტრაციული საჩივარი. ძალადაკარგულად გამოცხადდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ N8----- (10.04.2---) და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ N-----07 (15.0-.2---) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის გადაწყვეტილებები და დაევალა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს N----- (0-.03.2---) სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოების განახლება და სხვა დამაბრკოლებელი გარემოებების არარსებობის შემთხვევაში, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება.

ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 3-----ს N2----- გადაწყვეტილებაში მიეთითა, რომ დაინტერესებული პირის მიერ N8----- (10.04.2---) სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილ შიდა აზომვით ნახაზზე დატანილი იყო უკვე რეგისტრირებული 18 კვ.მ. ფართობი და ასევე, დაურეგისტრირებელი ფართობი 1-.1- კვ.მ. და კიბე. აღნიშნულის გათვალისწინებით, 2--- წლის 10 აპრილს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ N8----- გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად წარსადგენი

იყო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული კრების ოქმი, ვინაიდან იზრდებოდა სარეგისტრაციო ობიექტის ფართობი. 2--- წლის 25 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში გამართული ზეპირი მოსმენის მიმდინარეობისას ნ-----მა განაცხადა, რომ N----- (0-03.2---) სარეგისტრაციო განცხადებით მოთხოვნილი იყო მხოლოდ უკვე რეგისტრირებული 18 კვ.მ. ფართობის მქონე N--ბ ავტოსადგომის ადგილმდებარეობის დაზუსტება და არ იყო მოთხოვნილი სარეგისტრაციო ობიექტის ფართობის გაზრდა. შიდა აზომვით ნახაზზე დაურეგისტრირებული ფართობები დატანილი იყო მხოლოდ ადგილზე არსებული მდგომარეობის ასახვისთვის. აღნიშნული დაინტერესებულმა პირმა დააფიქსირა წერილობით, ასევე, N2-8732/17 (21.0-2---წ.) დაზუსტებულ ადმინისტრაციულ საჩივარში.

გადაწყვეტილებაში ასევე აღინიშნა, რომ ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უფლებამოსილი პირი მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ N8----- (10.04.2---) გადაწყვეტილება მიიღო კანონის მოთხოვნათა დაცვით, თუმცა დაინტერესებულმა პირმა დააზუსტა მოთხოვნა და განაცხადა, რომ მისი ინტერესი არ იყო სარეგისტრაციო ობიექტის ფართობის გაზრდა და მას სურდა მხოლოდ ავტოფარეხის ადგილმდებარეობის დაზუსტება. აღნიშნულის გათვალისწინებით, სააგენტომ მიიჩნია, რომ ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ N8----- (10.04.2---) და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ N-----07 (15.0-2---) გადაწყვეტილებები, ამასთან, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს უნდა დაევალოს N----- (0-03.2---) სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოების განახლება და სხვა დამაბრკოლებელი გარემოებების არარსებობის შემთხვევაში, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- ე-----ს წარმომადგენლის 2--- წლის 1-----ის N----- საჩივარი (ტ.1, ს.ფ. 145-148);
- ე-----ს წარმომადგენლის 2--- წლის 21 მაისის განცხადება (ტ.1, ს.ფ. 155-156);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 3-----ს N2----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ (ტ.1, ს.ფ. 158-162);

4.13. ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 3-----ს N2----- გადაწყვეტილების საფუძველზე სააგენტოს მიერ 2--- წლის 01 ივნისს მიღებული იქნა

გადაწყვეტილება N-----08 სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ, ხოლო რეგისტრაციის შესახებ სააგენტოს N8----- გადაწყვეტილებით ე-----ს 2--- წლის 0- მარტის განცხადება დაკმაყოფილდა და გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 01 ივნისის N-----08 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ (ტ.1, ს.ფ. 141);

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 01 ივნისის N8----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ (ტ.1, ს.ფ. 142);

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი: 01.0-.2---წ) (ტ.1, ს.ფ. 143-144).

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 ნ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი; საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი; „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 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.

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 27-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას. ამავე მუხლის მეორე პუნქტით მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება გამოიცემა წერილობითი ფორმით და შეიცავს შემდეგ მონაცემებს: ა) გადაწყვეტილების სახეს; ბ) სათაურს; გ) მარეგისტრირებული 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 რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 01 ივნისის №8----- და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 3-----ს №2----- გადაწყვეტილებები წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. 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) უფლება-მოვალეობებს.

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 0- მარტს ე-----ანმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის
ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა უძრავ ნივთზე, მდებარე: თბილისი, გ-----
-----ა, კორპუსი 5 და ა-----ს ქუჩის და ყ-----ს
მიმდებარედ, ავტოსადგომი N--ბ (მშენებარე), შენობა N2 (-2.8 ნიშნული), 18 კვ.მ,
რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. განცხადებას თან
დაურთო პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი და შიდა
აზომვითი ნახაზი.

წარდგენილი შიდა აზომვითი ნახაზის თანახმად (შესრულების თარიღი: 02.03.2--- წელი), დამკვეთის მითითებით შ-----ს“ მიერ აზომილი ფართის საერთო მოცემულობამ შეადგინა 33.45 კვ.მ. მათ შორის მიეთითა დაშტრიხული ნაწილი 18 კვ.მ, რომელიც აღინიშნა როგორც რეგისტრირებული ფართი საკადასტრო კოდით N01.1-.08.0--.0--.02.07.0--ბ, კიბის ფართი 3.33 კვ.მ. და დარჩენილი ფართი 1-1- კვ.მ.

7.3. სასამართლო მიუთითებს საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 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.

მითითებული 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, მარეგისტრირებული 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 2010 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.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ე-----ს 2--- წლის 0- მარტის განცხადებაზე სააგენტოს მიერ ორჯერ იქნა შეჩერებული სარეგისტრაციო წარმოება. პირველად, 2--- წლის 09 მარტის N8----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერებული იქნა იმ საფუძველით, რომ წარმოდგენილი უნდა ყოფილიყო სართულის გეგმა საპროექტო დოკუმენტაციიდან, რომელზეც მონიშნული იქნებოდა სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის მდებარეობა, ფართი და კონფიგურაცია. 2--- წლის 0- აპრილს ე-----ს წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და დამატებით წარადგინა რწმუნებულება, ასევე ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის N----- გადაწყვეტილება და N-----, N----- ბრძანებები, რომლებსაც თან ერთვის თბილისში, გ-----ა, კორპუსი N-----ის და ყ-----ს მიმდებარედ, არსებული -2.8 ნიშნულზე მდებარე ავტოფარეხის გეგმა, დამტკიცებული თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ, ხოლო მეორედ, სააგენტოს 2--- წლის 1----- გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერებული იქნა იმ საფუძველით, რომ ცვლილების რეგისტრაციისათვის აუცილებელი იყო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის 100%-იანი კრების ოქმის წარმოდგენა. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიჩნია, რომ ვინაიდან ე-----ს მიერ წარდგენილ აზომვით ნახაზზე ასახული საერთო ფართის მოცულობა შეადგენდა 33.45 კვ.მ-ს, ხოლო რეგისტრირებული ფართის მოცულობა იყო 18 კვ.მ, დაინტერესებული პირი სარეგისტრაციო მონაცემებში ცვლილებას ითხოვდა რეგისტრირებული ფართის მოცულობის გაზრდით, ამდენად, სააგენტოს მიერ მოთხოვნილი იქნა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის 100%-იანი კრების ოქმის წარმოდგენა.

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 2--- წლის 1-----ს N-----07 გადაწყვეტილებით, ე-----ს 2--- წლის 0- მარტის 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 2--- წლის 1-----ს ე-----ს წარმომადგენელმა N----- საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ სააგენტოს 2--- წლის 1----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, ხოლო 2--- წლის 21 მაისს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და დამატებით მიუთითა, რომ დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზით საკუთრების უფლება რეგისტრირდება აზომვითი ნახაზით დადგენილი ფართობის შესაბამისად. კერძოდ, რეგისტრირებულ ს/კ 01.1-.08.0--.0--.02.07.0--ბ 18 კვ.მ. ფართზე, რომელიც არის საკადასტრო აზომვით ნახაზში მითითებული დაშტრიხული ნაწილი - 18 კვ.მ, ხოლო სარეგისტრაციო ობიექტის მონაცემებისა და ინფორმაციის მიზნით,

ნახაზში მითითებული დარჩენილი ფართობი წარმოადგენს საკადასტრო აღწერას, ვინაიდან არის შესაძლებელი საზღვრების გვერდების გამოსახვა.

ასევე დადგენილია, რომ 2--- წლის 1-----ის N----- ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული წარმოების ფარგლებში საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ იმსჯელა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის N8----- (10.04.2---) და N-----07 (15.0-2---) გადაწყვეტილებების კანონიერებასა და მიზანშეწონილობაზე და 2--- წლის 31 მაისს მიიღო N2----- გადაწყვეტილება, რომლის თანახმად, დაკმაყოფილდა ე-----ს (პირადი ნომერი 0-----) წარმომადგენლის ნ-----ის (პირადი ნომერი 0-----) N----- (10.0-2---წ) ადმინისტრაციული საჩივარი. ძალადაკარგულად გამოცხადდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ N8----- (10.04.2---) და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ N-----07 (15.0-2---) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის გადაწყვეტილებები და დაევალა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს N----- (0-03.2---) სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოების განახლება და სხვა დამაბრკოლებელი გარემოებების არარსებობის შემთხვევაში, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება. ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 3-----ს N2----- გადაწყვეტილების საფუძველზე სააგენტოს მიერ განახლდა სარეგისტრაციო წარმოება და 2--- წლის 01 ივნისს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება N8----- რეგისტრაციის შესახებ, რომლითაც ე-----ს 2--- წლის 0- მარტის განცხადება დაკმაყოფილდა და გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. ამდენად, მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განხორციელდა 201- წელს ე-----ს სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხული N--ბ ავტოსადგომის ადგილმდებარეობის დაზუსტება დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი აზომვითი ნახაზის საფუძველზე.

7.5. სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასების და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, დაუშვებელია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

ზემოხსენებული საკანონმდებლო აქტის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას. ამავე მუხლის მე-5 ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომელიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდება და მხარეთა შორის სადავოს არ წარმოადგენს ის გარემოება, რომ ნ-----ე წარმოადგენს თბილისში, გ-----ა, კ-----ში, -2.8 ნიშნულზე (შენობა N2) მდებარე 18 კვ.მ. ფართის N-- ავტოსადგომის მესაკუთრეს, ხოლო ე----- წარმოადგენს ამავე მისამართზე მდებარე 18 კვ. მ. ფართის N--ბ ავტოსადგომის მესაკუთრეს. მოცემულ შემთხვევაში მხარეთა შორის არსებითად სადავოა N-- და N--ბ ავტოსადგომების მდებარეობა.

დადგენილია, რომ ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 3-----ს N2---- გადაწყვეტილების საფუძველზე, სააგენტომ 2--- წლის 01 ივნისს მიიღო გადაწყვეტილება N8----- რეგისტრაციის შესახებ, რომლითაც დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი აზომვითი ნახაზის საფუძველზე განახორციელა ე-----ს საკუთრებაში არსებული N--ბ ავტოსადგომის ადგილმდებარეობის დაზუსტება. მოპასუხის განმარტებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში დაეყრდნო სააგენტოში დაცულ -2.8 ნიშნულზე არსებული ავტოფარეხის არქიტექტურულ პროექტს, რომლის მიხედვითაც მოახდინა ე-----ს მიერ წარდგენილ აზომვით ნახაზზე მონიშნული ფართის ადგილმდებარეობის დადგენა და მიიღო გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე.

სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს ე-----ს მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 2--- წლის 0- მარტს წარდგენილ შიდა აზომვით ნახაზზე, რომელზეც ასახულია ოთხ „ყრუ“ კედელს შორის (გასასვლელის გარეშე) მოქცეული ფართი საერთო მოცულობით 33.45 კვ.მ, სადაც მარცხენა მხარეს არსებული ფართის ნაწილი - 18 კვ.მ. დაშტრიხულია და აღნიშნულია, როგორც N01.1-.08.0--.0--.02.07.0--ბ საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ფართი, ხოლო ნახაზზე მარჯვნივ დატანილია კიბის უჯრედი, რომლის ფართია 3.33 კვ.მ და დარჩენილი ფართი 1-.1- კვ.მ. ამასთან, სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში წარმოდგენილ ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 201- წლის 10----- ბრძანებით დამტკიცებულ ქ. თბილისში, გ-----ა, კ-----ში მდებარე -2.80 ნიშნულზე არსებული ავტოფარეხის გეგმაზე, სადაც შიდა აზომვით ნახაზზე დატანილი ფართის ნაწილზე კიბის უჯრედის მონიშვნა არ გვხვდება. ამასთან, გეგმაზე სადავო ფართი მხოლოდ სამი მხრიდან არის შემოსაზღვრული „ყრუ“

კედლებით, ხოლო მე-4 მხარეს აღნიშნულია გასასვლელი კარი. ამდენად, გაუგებარია როგორ მოახდინა საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ე-----ს მიერ წარდგენილ შიდა აზომვით ნახაზზე მონიშნული ფართის იდენტიფიცირება არქიტექტურის სამსახურის მიერ დამტკიცებული საბოლოო გეგმის შესაბამისად, მაშინ როცა გეგმაზე დატანილი არ არის კიბის უჯრედი, ხოლო შიდა აზომვითი ნახაზის მიხედვით, ე----- ითხოვდა კიბის უჯრედის მარცხნივ, „ყრუ“ კედელთან მდებარე, კუთხის ფართის დარეგისტრირებას. საგულისხმოა, რომ 2013 წელს, შპს „ჯ-----ს“ მიერ სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურში წარდგენილი იქნა -2.80 ნიშნულზე არსებული ავტოფარეხის კორექტირებული პროექტი, რომელიც სამსახურის მიერ არ იქნა დამტკიცებული. აღნიშნული კორექტირებული პროექტის მიხედვით -2.80 ნიშნულის გეგმაზე სადავო ფართის ნაწილში აღნიშნულია 0.00 ნიშნულზე ასასვლელი კიბის უჯრედის დამატება, იმავე კონფიგურაციით, როგორც ეს ე-----ს მიერ 2--- წლის 0- მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილ შიდა აზომვით ნახაზზეა ასახული. ამასთან, კორექტირებული პროექტის მიხედვით ფართი გაყოფილია ორ ნაწილად და შუაში ფიქსირდება ტიხარი. გასათვალისწინებელია, რომ ტიხარი და გასასვლელი კარი დღეის მდგომარეობით არ არსებობს, თუმცა არსებობს დაუმტკიცებელ გეგმაზე დატანილი კიბის უჯრედი, რომლითაც ე----- პირველ სართულზე არსებული მისი კუთვნილი სავაჭრო ფართიდან ჩადის მისივე მტკიცებით, -2.80 ნიშნულზე არსებულ საერთო სარგებლობის ფართში, გაივლის მას და შედის მისივე განმარტებით, მის საკუთრებაში არსებულ 18 კვ.მ. ფართში. საგულისხმოა, რომ სხვა გასასვლელი სადავო ფართს დღეის მდგომარეობით არ გააჩნია. ამდენად, გაუგებარია რატომ წარმოადგენს ე-----ს საკუთრებას მისივე მტკიცებით კუთხეში, შენობის გარე კედელთან არსებული ფართი, მაშინ როცა მას პირველ სართულზე, მის საკუთრებაში არსებული სავაჭრო ფართიდან შიდა კიბის უჯრედი გაჭრილი აქვს -2.80 ნიშნულზე არსებულ სხვა ფართში, რომელიც მისივე მტკიცებით არ წარმოადგენს მის საკუთრებას, თუმცა ავტოფარეხების სართულზე ჩასასვლელად იგი სწორედ ამ კიბეს და ფართს იყენებს. მეტიც, სასამართლოს მთავარ სხდომაზე, მესამე პირის - შპს „ჯ-----ს“ წარმომადგენელმა თავად დაადასტურა, რომ სამშენებლო კომპანიის მიერ 2013 წელს თბილისის არქიტექტურის სამსახურში კორექტირებული პროექტის წარდგენა, მასზე დამატებული კიბის უჯრედით, სწორედ ე-----ს ინტერესებიდან გამომდინარე განხორციელდა, ვინაიდან ფართი მისი საკუთრება იყო და კომპანია მოქმედებდა მესაკუთრის ინტერესების გათვალისწინებით. აღნიშნულთან დაკავშირებით, სასამართლო ვერ გაიზიარებს ე-----ს წარმომადგენელის არგუმენტაციას იმის თაობაზე, რომ ზემოაღნიშნული ფართის მაჭავარიანის საკუთრებაში არსებობის შემთხვევაში იგი თავად წარადგენდა პროექტს არქიტექტურის სამსახურში, მოცემულ შემთხვევაში კი კორექტირებული პროექტი წარდგენილი იქნა მშენებელი კომპანიის შპს „ჯ-----ს“ მიერ.

სასამართლო მიუთითებს, რომ 2013 წელს ე-----ანზე N--ბ ავტოსადგომი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული იყო დაუზუსტებელი მონაცემებით, მდებარეობის გარეშე. ამდენად, მშენებარე კორპუსის პროექტის შეთანხმება შპს „ჯ-----ს“, როგორც კორპუსის მშენებელი კომპანიის პრეროგატივას წარმოადგენდა, რომელმაც სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურში წარადგინა არამხოლოდ -2.80 ნიშნულზე არსებული ავტოფარეხების, არამედ -5.60 ნიშნულზე არსებული ავტოფარეხების კორექტირებული პროექტი და წარდგენისას გაითვალისწინა კონკრეტული ფართების მესაკუთრე პირების, მათ შორის, ე-----ს ინტერესებიც, ვინაიდან ცალსახაა, რომ კიბის უჯრედის დამატება ხდებოდა ე-----ს საკუთრებაში არსებული, პირველ სართულზე მდებარე სავაჭრო ფართიდან, -2.80 ნიშნულზე არსებულ ფართში გადაადგილების მიზნით. ამასთან, სასამართლო ვერ გაიზიარებს მესამე პირის ე-----ს წარმომადგენლის აპელირებას იმ გარემოებაზე, რომ კიბის უჯრედი მაჭავარიანის საკუთრებაა და იგი პირველ სართულზე არსებული სავაჭრო ფართის შემადგენელ ნაწილს წარმოადგენს. სასამართლოს მოსაზრებით, აღნიშნული პოზიცია სრულიად უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელია და ვერ იქნება გაზიარებული სასამართლოს მიერ.

N-- და N--ბ ავტოსადგომების ადგილმდებარეობების დაზუსტებასთან დაკავშირებით, სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს ასევე იმ გარემოებას, რომ ნ-----ემ 2--- წელს მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა მის საკუთრებაში არსებული 18 კვ.მ. მოცულობის N-- ავტოსადგომის ფართის დაზუსტება. ამასთან, დაინტერესებულმა პირმა სააგენტოს წარუდგინა სწორედ სადავო, 18 კვ.მ. კორპუსის გარე კედელთან მდებარე ფართის აზომვითი ნახაზი, რომლის საფუძველზეც საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე და 2--- წლის 2- ივნისს გასცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, წარდგენილი შიდა აზომვითი ნახაზის მიხედვით დაზუსტებული ფართის ნ-----ის სახელზე რეგისტრაციის თაობაზე. ფაქტობრივად, სააგენტომ ე-----ანს და ნ-----ეს დაზუსტებული რეგისტრაციებით საკუთრებაში დაურეგისტრირა იდენტური მდებარეობის ფართები, რაც სრული ნონსენსია და მეტყველებს იმაზე, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს სათანადოდ არ გამოუკვლევია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, არ დაუდგენია ე-----ს საკუთრებაში არსებული ფართის მდებარეობა და ისე მიიღო 2--- წლის 01 ივნისის №8----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ. სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული რეგისტრაციის განხორციელებისას საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს არ გამოუკვლევია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება, რამდენადაც ადმინისტრაციული ორგანოსთვის დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები არ იძლეოდა მხარის მიერ მითითებული ფართის იდენტიფიცირების საშუალებას, ამასთან, უტყუარად არ დგინდებოდა ე-----

-----ს მიერ წარდგენილ შიდა აზომვით ნახაზზე მონიშნულ 18 კვ.მ. ფართზე მისი საკუთრების უფლება.

სასამართლო თვლის, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს დამატებით უნდა განხორციელებინა კვლევა ე-----ს მიერ დაზუსტებული ფართის მდებარეობის დადგენის მიზნით და შეესწავლა სააგენტოში დაცული დოკუმენტაცია, რამეთუ წარდგენილი დოკუმენტები არ იყო საკმარისი ე-----ს რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების განხორციელების შესახებ გადაწყვეტილების მისაღებად. კერძოდ, სასამართლო მიუთითებს, რომ 201-წელს ე-----ს სახელზე N01.1-.08.0--.0--.02.07.0--ბ საკადასტრო კოდით რიცხული N--ბ ავტოსადგომის რეგისტრაციის საფუძველი გახდა 201- წლის 1----- შეთანხმება, რომელიც დაიდო შპს „ჯ-----ხსა“ და ე-----ანს შორის და რომელიც დაცული იყო სააგენტოში. აღნიშნულ შეთანხმებაში მითითებული იყო, რომ იგი შედგენილი იქნა უძრავი ქონების ნასყიდობის 201-წლის 2-----ს N----- ხელშეკრულების საფუძველზე, თუმცა აღნიშნული ხელშეკრულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი არ ყოფილა და არც სააგენტოს მოუთხოვია მისი წარდგენა. მითითებული ხელშეკრულების მე-17 მუხლის თანახმად, ხელშეკრულებას თან ერთვის 2 დანართი დოკუმენტი: 1) სავაჭრო ფართის ნახაზი, 2) ავტოსადგომის ნახაზი, ხოლო ხელშეკრულებაზე თანდართულ ნახაზზე ნათლად არის მითითებული - 2.80 ნიშნულზე არსებული N-- და N--ბ ავტოსადგომების კონფიგურაცია და მდებარეობა, რომელიც ცალსახად არ ემთხვევა ე-----ს მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 2--- წლის 0- მარტს წარდგენილ შიდა აზომვით ნახაზზე ასახული ფართის კონფიგურაციასა და მდებარეობას. ამასთან, გასათვალისწინებელია, რომ ანალოგიური კონფიგურაციითა და მდებარეობითაა ასახული -2.80 ნიშნულზე არსებული N-- და N--ბ ავტოსადგომები შპს „ჯ-----ხსა“ და ნ-----ეს შორის 201- წლის 16 ივლისს დადებულ N1 შეთანხმებაზე თანდართულ ავტოპარკინგის ნახაზზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემისას მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ ყოფილა შეფასებული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ისეთი მტკიცებულება, როგორიცაა უძრავი ქონების ნასყიდობის 201- წლის 2-----ს N----- ხელშეკრულება და მასზე თანდართული ავტოსადგომის ნახაზი, სადაც ნათლად ჩანს -2.80 ნიშნულზე არსებული ავტოსადგომების კონფიგურაციები და მდებარეობები, შესაბამისი ნომრების მითითებით. ამასთან, სასამართლო არ იზიარებს მესამე პირის - ე-----ს წარმომადგენლის განმარტებას იმის თაობაზე, რომ ზემოაღნიშნულ დოკუმენტებზე სავალდებულო რეკვიზიტები მითითებული არ არის, რის გამოც ისინი სანდოდ ვერ იქნება მიჩნეული. სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავი ქონების ნასყიდობის 201- წლის 2-----ს N----- ხელშეკრულებაზე მითითებულია ხელშეკრულების მხარეთა სრული

მაიდენტიფიცირებული მონაცემები, ხელშეკრულების შედგენის თარიღი, ნომერი და მხარეთა ხელმოწერები. ასევე ხელშეკრულებაში მითითებულია, რომ მას თან ერთვის სავაჭრო ფართისა და ავტოსადგომის ნახაზები, რომლებზეც ფიქსირდება ასევე ე-----ს ხელმოწერები. ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის გარეშე, რის გამოც სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნას ცნობილი „ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 3-----ს №2----- გადაწყვეტილება და მის საფუძველზე 2--- წლის 01 ივნისს მიღებული №8----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ და სააგენტოს უნდა დაევალოს N----- განცხადებასთან დაკავშირებით, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

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

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის 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.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლოს მიაჩნია, რომ ნ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. სადავო საკითხის

გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნას ცნობილი „ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 3-----ს №2----- და „რეგისტრაციის შესახებ“ 2--- წლის 01 ივნისის №8----- გადაწყვეტილებები და დაევალოს მოპასუხეს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურში რეგისტრირებულ N----- განცხადებასთან დაკავშირებით.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹ მუხლის თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების პირობებში თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2--- წლის 20 ივნისის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება უნდა დარჩეს ძალაში.

9. საპროცესო ხარჯები

9.1. 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 სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც.

ამდენად, მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებულია მოსარჩელეს აუნაზღაუროს მის მიერ სარჩელის აღძვრისას გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 100 (ასი) ლარის ოდენობით.

9.2. მოსარჩელის მოთხოვნას ასევე წარმოადგენს მოპასუხისთვის მის სასარგებლოდ სასამართლოს გარეშე ხარჯის, კერძოდ, ადვოკატის მომსახურებისთვის გადახდილი თანხის - 500 ლარის ანაზღაურება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები, ხოლო ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, სასამართლოსგარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები.

ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელის მიერ განსახილველ საქმესთან დაკავშირებით წარმომადგენლის მომსახურების საფასურად გადახდილი თანხა შეადგენს 500 ლარს. სასამართლოს მიაჩნია, რომ არაქონებრივ დავაზე სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების პირობებში, საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, მიზანშეწონილია მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროს სასამართლოს გარეშე ხარჯის ანაზღაურება 300 (სამასი) ლარის ოდენობით.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-10, მე-13, 22-ე, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 37-ე, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ნ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნას ცნობილი „ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ“ საჯარო რეესტრის

ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 3-----ს №2----- და „რეგისტრაციის შესახებ“ 2--- წლის 01 ივნისის №8----- გადაწყვეტილებები და დაევალოს მოპასუხეს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურში რეგისტრირებულ N----- განცხადებასთან დაკავშირებით.

3. მოსარჩელის მიერ გადახდილი ადვოკატის მომსახურების ხარჯის - 300 (სამასი) ლარის გადახდა დაეკისროს მოპასუხე მხარეს ნ-----ის სასარგებლოდ.

4. მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 100 (ასი) ლარის გადახდა დაეკისროს მოპასუხე მხარეს ნ-----ის სასარგებლოდ.

5. 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-1- კმ. №6) 14 დღის ვადაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან.

მოსამართლე:
გულუაშვილი

მერი