



საქმე №3-1---19

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

2-1-2--- წელი

ქ.

რუსთავი

რუსთავის საქალაქო სასამართლო

მოსამართლე ნ---- თ-----ი

სხდომის მდივანი ნ----- ქ-----ე

მოსარჩელე- ვ--- ჯ-----ე,

წარმომადგენელი - ნ---- ჯ-----ე,

მოპასუხე- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო,

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისი,

წარმომადგენელი - ნ----- ბ-----ე;

მესამე პირი- ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "რ-----",

წარმომადგენელი -ლ---- ლ-----ი;

დავის საგანი- ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა და ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

მოსარჩელე მოითხოვს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისის 2--- წლის 2--- ----- №8-----04 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, 2--- წლის 0-----ის №8-----06 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის მოვალეობის შემსრულებლის 2--- წლის 1-----ის №1---1- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა და ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება, კერძოდ სარდაფის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება.

მოსარჩელე მიუთითებს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 7 თებერვლის №882---0-----03 გადაწყვეტილებით მის საკუთრებაში

აღირიცხა ქ. რუსთავი, შ. რ-----ის ქუჩა №5----ში მდებარე 54,42 კვ. მ. ფართობის საცხოვრებელი ბინა. 2--- წლის 2- მარტს №8----- მოსარჩელემ სარდაფის რეგისტრაციის მოთხოვნით მიმართა საჯარო რეესტრს, წარადგინა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმი და აზომვითი ნახაზი. 2--- წლის 2----- №8-----04 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძვლით, რომ დაინტერესებულ პირს წარედგინა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმი ყველა წევრის თანხმობით. 2--- წლის 0-----ის №8-----06 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა. აღნიშნული გადაწყვეტილებები მოსარჩელის მიერ გასაჩივრდა ადმინისტრაციული წესით, რაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის მოვალეობის შემსრულებლის 2--- წლის 1-----ის №1---1- გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხის წარმომადგენელმა წერილობითი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო. ამასთან მიუთითა, რომ სადავო გადაწყვეტილებები მიღებულია კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები შემდეგ გარემოებათა გამო: 2--- წლის 2- მარტს მოსარჩელის წარმომადგენელმა ადმინისტრაციულ ორგანოს მიმართა №8----- სარეგისტრაციო განცხადებით და მოითხოვა ქ. რუსთავი, რ-----ის ქუჩის №5--ში მდებარე 16,00 კვ.მ ფართობის მქონე სარდაფზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. დაინტერესებულმა პირმა განცხადებას დაურთო 16.80 კვ.მ. ფართობის მქონე სარდაფის შიდა აზომვითი ნახაზი, სართული გეგმა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „რ-----ი 5-“-ის №1 კრების ოქმი. 2--- წლის 2----- №8-----04 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით, დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ წადგენილ სართულის გეგმაზე მონიშნული ფართი (სარდაფი) წარმოდგენდა ერთიანი სივრცის ფრაგმენტიდან ნაწილს და მისი ინდივიდუალური არსებობა არ დგინდებოდა, ამასთან მოეთხოვა 30 დღიან ვადაში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმის წარდგენა, სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის დაინტერესებული პირის საკუთრებაში არსებობის ფაქტის დადასტურებით, სადაც გადაწყვეტილება მიღებული იქნებოდა ამხანაგობის წევრთა 100 პროცენტის მიერ. ვინაიდან დაინტერესებული პირის მიერ 2--- წლის 2----- №8-----04 გადაწყვეტილებით განსაზღვრულ ვადაში არ იქნა წარდგენილი შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი, 2--- წლის 0-----ის №8-----06 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის გადაწყვეტილებები დაინტერესებული პირის მიერ გასაჩივრდა ადმინისტრაციული საჩივრით, რაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის მოვალეობის შემსრულებლის 2--- წლის 1-----ის №1---1- გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა.

2.2. მესამე პირის პოზიცია:

მესამე პირის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "რ-----"-ის წარმომადგენელმა ლ---- ლ-----მა, რომლის უფლებამოსილება სადავოდ არ გამხდარა სასამართლოს მიერ განსაზღვრულ ვადაში წერილობითი შესაგებელი არ წარმოადგინა, ამასთან სასამართლო სხდომაზე განმარტა, რომ საერთო კრების ოქმზე ხელმოწერილი პირებიდან ყველა თანახმაა მოსარჩელის სახელზე მოხდეს სადაო ქონების საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ასევე მიუთითა, რომ ოთხი ბინა დაკეტილია და შესაბამისად 100 პროცენტის თანხმობის მოპოვება შეუძლებელია.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ქ. რუსთავში, რ-----ის ქუჩა №5----ში მდებარე ბინა ს. კ. 02.0-0-0--0---- საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ვ--- ჯ-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ს. ფ. 2-15);
- წერილობითი შესაგებელი (ს. ფ. 45-55);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ 16);

3.1.2. 2--- წლის 2- მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისის განცხადებით მიმართა ვ--- ჯ-- -----ემ ქ. რუსთავში, რ-----ის ქუჩა №5-, 16,80 კვ.მ სარდაფის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ს. ფ. 2-15);
- წერილობითი შესაგებელი (ს. ფ. 45-56);
- განცხადება, განცხადების მიღების ბარათი (ს. ფ. 57-59);

3.1.3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისის 2--- წლის 2----- №8-----04 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ

გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ წარდგენილ გეგმაზე მონიშნული სარდაფი წარმოადგენს ერთიანი სივრცის ფრაგმენტიდან ნაწილს და ინდივიდუალური არსებობა არ დგინდება. ამასთან განემარტა, რომ წარსადგენი იყო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმი სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის საკუთრებაში არსებობის ფაქტის დადასტურებით, სადაც გადაწყვეტილება მიღებული იქნება ამხანაგობის წევრთა 100 პროცენტის მიერ. 2--- წლის 0-----ის №8-----06 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ს. ფ. 2-15);

-წერილობითი შესაგებელი (ს. ფ. 45-56);

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისის 2--- წლის 2----- №8-----04 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ

გადაწყვეტილება (ს. ფ. 19);

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისის 2--- წლის 0-----ის №8-----06 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ

გადაწყვეტილება (ს. ფ. 18);

3.1.4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისის 2--- წლის 2----- №8-----04 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების და 2--- წლის 0-----ის №8-----06 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებები გასაჩივრებული იქნა ადმინისტრაციული საჩივრით, რაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის მოვალეობის შემსრულებლის 2--- წლის 1-----ის №1---1- გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძველით, რომ სართულის გეგმის მიხედვით, რომელზედაც მონიშნულია სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ფართი, ვერ დგინდება არის თუ არა იგი ცალკე უფლების ობიექტი და წარმოადგენს თუ არა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სხვა წევრების სარგებლობაში არსებული ფართების შემადგენელ ნაწილს. სადაო ფართის რეგისტრაციისათვის წარსადგენია ბინათმესაკუთრეთა 100 პროცენტიანი ახსნა-განმარტებითი კრების ოქმი, რათა დაცული იქნეს მათი უფლებები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ს. ფ. 2-15);

-წერილობითი შესაგებელი (ს. ფ. 45-56);

-ადმინისტრაციული საჩივარი (ს.ფ 91-95);

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის მოვალეობის შემსრულებლის 2--- წლის 1-----ის №1---1- გადაწყვეტილება (ს. ფ. 20-23);

4.1. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისის გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები მიღებული იქნა ფორმალურად, სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების გარეშე, მარეგისტრირებელმა ორგანომ სწორი შეფასება არ

მისცა წარდგენილ მტკიცებულებებს, მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია წარმოადგენდა უძრავი ნივთის რეგისტრაციის საფუძველს.

სამოტივაციო ნაწილი:

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. საქმეში არსებული მასალების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლების შემოწმებისა და საქმეში არსებული მტკიცებულებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი; „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი; „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი;

7. სამართლებრივი შეფასება

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 2--ე მუხლის შესაბამისად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით.

სასამართლო მიუთითებს, რომ გასაჩივრებული დოკუმენტები - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისის 2--- წლის 2----- №8-----04 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, 2--- წლის 0-----ის №8-----06 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის მოვალეობის შემსრულებლის 2--- წლის 1-----ის №1--1- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებები წარმოადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით გათვალისწინებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს და აღნიშნული აქტების კანონშესაბამისობა, მისი გამოცემის დროისათვის მოქმედ სამართლებრივ ნორმებთან, სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 2--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.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის და „ი“ ქვეპუნქტის შინაარსიდან გამომდინარე, რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობა წარმოადგენს სარეგისტრაციო წარმოებას, რაც ხორციელდება მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებით.

სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავ ქონებაზე რეგისტრაცია წარმოებს შესაბამისი 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“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების ერთ-ერთი საფუძველია დაინტერესებული პირის განცხადება. ამასთან, რეგისტრაციის წესი და პირობები, აგრეთვე მისი საფუძვლები, მათ შორის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების ნუსხა და სხვა სამართლებრივი საფუძვლები განისაზღვრება საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციით, რომლის მე-18 მუხლის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში (21-ე, 2-ე და 23-ე მუხლები) კონკრეტულად არის გაწერილი ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც სარეგისტრაციო ორგანო უფლებამოსილია უარი უთხრას პირს რეგისტრაციაზე, შეაჩეროს და/ან შეწყვიტოს სარეგისტრაციო წარმოება.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მეორე მუხლის თანახმად, ამ კანონის მიზანია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვის, ექსპლუატაციისა და განვითარების სამართლებრივი პირობების უზრუნველყოფა. ამავე კანონის მეოთხე მუხლის პირველი და მეორე პუნქტების შესაბამისად, 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.). 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 მეათე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, 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 დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისის 2--- წლის 2----- №8-----04 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს მოეთხოვა უძრავი ნივთის მის საკუთრებაში არსებობის ფლობის ფაქტის დადასტურება სადაც გადაწყვეტილება მიღებული იქნებოდა ამხანაგობის წევრთა 100%-ის მიერ. დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „რ-----“ კრების ოქმი №1 (გადაწყვეტილება მიღებულია ხმათა 2/3-ით) აზომვითი ნახაზი და სართულგებრივი გეგმა უძრავი ქონების მონიშვნით. აღნიშნულ გეგმაზე მონიშნული სარდაფი წარმოადგენს ერთიანი სივრცის ფრაგმენტიდან ნაწილს და მისი ინდივიდუალური არსებობა არ დგინდება. 2--- წლის 0-----ის №8-----06 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობის გამო სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

2--- წლის 2- მარტის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის „რ-----ი 5-“-ის კრების №1 ოქმით, ამხანაგობის წევრთა 2/3 თანახმობა განაცხადა, ვ--- ჯ-----ემ დაირეგისტრიროს საკუთრების უფლებით, თანდართული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად ქ. რუსთავში, რ-----ის ქ. №5-, მესამე სადარბაზო, 16,80 კვ.მ ფართის სარდაფი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გეოდეზიისა და კარტოგრაფიის სამსახურის მთავარი სპეციალისტის 2--- წლის 1-----ის №4----- სამსახურეობრივი ბარათის შინაარსიდან გამომდინარე, ვ---ჯ-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი სარდაფის შიდა აზომვითი ნახაზი და კორპუსის სარდაფის გეგმაზე მონიშნული ფართი შეესაბამება რეალობას. ვ--- ჯ-----ის სარდაფს აქვს ერთი შესასვლელი, მე-3 სადარბაზოს კიბის უჯრედიდან. სხვა შესასვლელ-გამოსასვლელი არ აქვს (ს. ფ. 158-159). აღნიშნული დადასტურებული იქნა მოპასუხის წარმომადგენლის ახსნა-განმარტებითაც. (2--- წლის 2- ნოემბრის სხდომის ოქმი 12:41:18);

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების გადაწყვეტილებაში მითითებული გარემოება გეგმაზე მონიშნული სარდაფის ერთიანი სივრცის ფრაგმენტიდან ნაწილის არსებობისა და მისი ინდივიდუალურად არსებობის დაუდგენლობასთან დაკავშირებით არ არსებობს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნასა და შესაგებელს. ამ მუხლის მესამე პუნქტის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-17 მუხლის თანახმად, მოპასუხე ვალდებულია, წარადგინოს წერილობითი პასუხი(შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები. ამასთან, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი თანახმად კი, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშედარების საფუძველზე.

დასახელებულ სამართლებრივ ნორმათა საფუძველზე სწორედ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოა ვალდებული დაამტკიცოს, რომ ადმინისტრაციული აქტი გამოცემულია ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე და მისი გამოცემით არ დარღვეულა მოსარჩელის კანონიერი უფლებები, რაც იმას ნიშნავს, რომ კანონის ეს მოთხოვნა ათავისუფლებს მოსარჩელეს მტკიცების ტვირთისგან, რომ სადავო აქტი ითვლება

არამართლზომიერად იქამდე, ვიდრე მისი გამომცემი არ დაამტკიცებს მის მართლზომიერებას.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 60¹-ე მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. კერძოდ,- დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. 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 2-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.

მოცემულ შემთხვევაში **საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისის 2--- წლის 2----- №8-----04 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, 2--- წლის 0-----ის №8-----06 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებები მიღებულია** კანონის მოთხოვნათა დარღვევით, იგი ხელყოფს მოსარჩელის კანონიერ ინტერესებს საკუთრებასთან დაკავშირებით, რაც განმტკიცებულია საქართველოს კონსტიტუციით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით და რაც პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მას, რის გამოც მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს და გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო. ამავე კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის

დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება ამ კოდექსის VI თავით გათვალისწინებული დებულებანი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 201-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად გამოაქვს ერთერთი შემდეგი გადაწყვეტილება: ა) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ; ბ) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე; გ) ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით ამოწმებს ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო ამავე მუხლის მე-4 ნაწილის მიხედვით კი, ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია შეამოწმოს, აკმაყოფილებს თუ არა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონის იმ მოთხოვნას, რომელიც ადმინისტრაციული საჩივრის წარმდგენ პირს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან უპირატესობას.

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ სასამართლოს მიერ ბათილად იქნა ცნობილი **საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისის 2--- წლის 2----- №8--- -----04 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, 2--- წლის 0----- ის №8-----06 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებები, სახეზეა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის მოვალეობის შემსრულებლის 2--- წლის 1-----ის №1---1- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების კანონშეუსაბამობა, რის გამოც იგი ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი, მით უფრო მაშინ, როდესაც ადმინისტრაციულ საჩივარს, როგორც უფლების დაცვის საშუალებას, მხარისთვის განსაკუთრებული ინტერესი გააჩნია და ადმინისტრაციული წარმოება ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით გულისხმობს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების გადამოწმებას, რომელიც თავის თავში მოიცავს აქტის, როგორც ფორმალური, ისე მატერიალური კანონიერების გადამოწმებას. სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, როგორც საჩივრის განმხილველ ორგანოს, გასაჩივრებული აქტის კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის გადამოწმების ვალდებულება წარმოეშვა მაღალი ხარისხით, რაც გულისხმობს იმას, რომ მის მიერ გამოკვლეული უნდა ყოფილიყო საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და აღნიშნულის საფუძველზე მიღებული უნდა ყოფილიყო**

გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 33¹-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.

ამასთან, არ არსებობს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის მოვალეობის შემსრულებლის 2--- წლის 1-----ის №1---1- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების 4.1.4. და 4.2.9 პუნქტით გათვალისწინებული ფაქტობრივი გარემოება სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ფართის ცალკე უფლების ობიექტად დაუდგენლობასთან დაკავშირებით.

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ სასამართლოს მიერ უკანონოდ იქნა მიჩნეული გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, ხოლო მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები უძრავი ნივთის რეგისტრაციის საფუძვლად, სასარჩელო მოთხოვნა სარდაფის მოსარჩელის საკუთრებაში რეგისტრაციის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის დავალებასთან დაკავშირებით საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელეს გადახდილი აქვს სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით. ამასთან მოსარჩელის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა რის გამოც, მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 100 ლარის გადახდა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, მე-4, მე-17, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 243-244-ე, 248-249-ე, 364-ე, 367-ე, 368-ე, 369-ე მუხლებით

გადაწყვეტა:

1. ვ— ჯ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს; ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის მოვალეობის შემსრულებლის 2--- წლის 1-----ის №1---1-ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისის 2--- წლის 2----- №8-----04 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, 2--- წლის 0-----ის №8-----06 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებები და დაევალოს მოპასუხეს ახალი აქტის გამოცემა, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი სარდაფის რეგისტრაციის შესახებ;
2. მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროს 100 (ასი) ლარის გადახდა მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად;
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით 14 დღის ვადაში, მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემის მომენტიდან თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. №7ა) რუსთავის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით (ქ. რუსთავი, ბოსტან-ქალაქის ქ. №6).

მოსამართლე:

ნ--- თ-----ი