

საქმე №3-----

საქმე №3/2211-19



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

შესავალი ნაწილი

2 დეკემბერი, 2019 წელი

ქ.

თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე ნინო ბუაჩიძე

სხდომის მდივანი ელენე არდაზიშვილი

მოსარჩელე - ც-----ე

წარმომადგენელი - პ-----ე

მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი - თ-----ი

მესამე პირი - მ-----ე

წარმომადგენელი - გ-----ი

დავის საგანი: ქმედების უკანონოდ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. უკანონოდ იქნეს ცნობილი ქ. თბილისში, ვ-----
კორპუსის ლიტერ „ა“-ს პირველ სართულზე მდებარე 86,6 კვ.მ. ფართის
სააღრიცხვო ბარათში დაცული ბინის გენგემა;

2. მოპასუხის პოზიცია

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა სარჩელი

არ ცნო და და მხარი დაუჭირა საქმეზე წარმოდგენილ შესაგებელს.

3. მესამე პირების პოზიცია.

მესამე პირის - მ-----ის წარმომადგენელმა სარჩელს მხარი არ დაუჭირა და მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

4. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2007 წლის 2 ივლისის №---- გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა გ-----ის საკუთრების უფლება სახელმწიფოს მიერ პრივატიზების წესით გადაცემულ ქონებაზე. რეგისტრაციას საფუძველად დაედო სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვისა და პრივატიზების დეპარტამენტის მიერ 27.10.1995 წ. გაცემული №----- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა და საპრივატიზაციო მასალები.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, გ-----ის საკუთრებად დარეგისტრირდა ქ. თბილისი, დასახლება ვ-----ში, 117 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი (ს.კ. 0-----).

ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობის 2008 წლის 14 მაისის №4---- დადგენილებით დაკმაყოფილდა გ-----ის თხოვნა და ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობის დებულების მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის „მ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ვ----- კორპუსში გ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხული 117 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი ჩაირიცხა საცხოვრებელ ფართში.

ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობის 2008 წლის 13 ივნისის №----- დადგენილებით დაკმაყოფილდა გ-----ის თხოვნა და თანახმად ქ. თბილისის მთავრობის 2007 წლის 20 ივლისის №15.05.402 დადგენილებისა, თბილისის ტერიტორიაზე ქუჩების, პროსპექტების (გამზირების), ხეივანების, გზატკეცილების, შესახვევების, ჩიხების, მოედნების, სკვერების, ბულვარების, მრავალბინიანი სახლების, სადარბაზოებისა და ბინების ნუმერაციის წესის დამტკიცების თაობაზე, მის საკუთრებაში არსებულ ფართობს, მდებარე ვ----- ბინის ნომერი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 1 ივლისის №8-----03 გადაწყვეტილებით გ-----ის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ უძრავი ქონების, მდებარე ქ. თბილისი, ვ-----ში მდებარე 117 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართის მონაცემებში შევიდა ცვლილება, ბინას მიენიჭა №195^ა. სარეგისტრაციოდ წარდგენილი იქნა ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობის ხსენებული დადგენილებები.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 7 ივლისის №8-----03

გადაწყვეტილებით გასწორდა ტექნიკური ხარვეზი რეგისტრირებულ მონაცემებში, კერძოდ გ-----ის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ უძრავი ქონების, მდებარე ქ. თბილისი, ვ-----ში მდებარე 117 კვ.მ. ბინა №195^ა აღირცხა საცხოვრებელ ფართად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2007 წლის 2 ივლისის №----- სარეგისტრაციო მასალა (ტ. 1, ს.ფ. 109-129);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, უძრავი ნივთის 0----- საკადასტრო კოდი მომზადების თარიღი 02.07.2007 წ. (ტ. 1, ს.ფ. 130-131);
- ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობის 2008 წლის 14 მაისის №4---- დადგენილება (ტ. 1, ს.ფ. 135);
- ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობის 2008 წლის 13 ივნისის №----- დადგენილება (ტ. 1, ს.ფ. 136-137);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 1 ივლისის №8----- მომზადებული ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. 1, 141-142);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 7 ივლისის №8----- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. 1, ს.ფ. 147-148);

4.2. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 14 ივლისის №8----- გადაწყვეტილებით უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისი, ვ-----ში მდებარე 117 კვ.მ. №195^ა ბინა ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე აღირიცხა ც-----ის საკუთრებად.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 5 იანვრის №8----- გადაწყვეტილებით უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისი, ვ-----ს ქვეშ მდებარე 25 კვ.მ. სარდაფი აღირიცხა ც-----ის საკუთრებად.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 6 იანვრის საჯარო რეესტრის ხელმისაწვდომობის შესახებ №8-----03 გადაწყვეტილების შესაბამისად მომზადებული ამონაწერის თანახმად, ც-----ის კუთვნილი უძრავი ქონების, მდებარე ქ. თბილისი, ვ-----ის ფართი განისაზღვრა 92 კვ. მეტრით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 14 ივლისის №8----- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. 1, ს.ფ. 149-150);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 5 იანვრის №8----- გადაწყვეტილება, სარეგისტრაციო მასალა, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. 1, ს.ფ. 151-176);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 6 იანვრის №8-----03 გადაწყვეტილება, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. 2, ს.ფ. 97-101);

4.3. ქ. თბილისში, ვ-----ში არსებული ლიტ „ა“-ში მდებარე უძრავი ქონების, პირველ სართულზე მდებარე 86,66 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართისა და 35,28 კვ.მ. ფართის სარდაფის სააღრიცხვო ბარათის მიხედვით, სახელმწიფოს სახელზე აღნიშნული ქონება აღრიცხული იყო 25.06.2003 წლიდან, ქ. თბილისის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის მიერ 2003 წლის 28 მარტს გადაცემული ტექნიკური პასპორტისა და ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს 2003 წლის 24 აპრილის №----- წერილის საფუძველზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სარეგისტრაციო მასალა (ტ. 1, ს.ფ. 190-201);
- საინვენტარიზაციო გეგმა (ტ. 1, ს.ფ. 199);
- სააღრიცხვო ბარათი (ტ. 1, ს.ფ. 202-203);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. 1 ს.ფ. 204);

4.4. საქართველოს ეკონომიკური სამინისტროს ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს საკუთრების დამადასტურებელი №23/38-პ მოწმობით უძრავი ქონება მდებარე, ქ. თბილისში, ვ-----ში არსებული ლიტ „ა“-ში მდებარე უძრავი ქონება, 124,94 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი (მათ შორის 35,28 კვ.მ. ფართის სარდაფი) გადაეცა ფიზიკურ პირს პ-----ეს.

უძრავი ქონება მდებარე, ქ. თბილისში, ვ-----ში არსებული ლიტ „ა“-ში მდებარე უძრავი ქონება, 124,94 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი (მათ შორის 35,28 კვ.მ. ფართის სარდაფი) 2004 წლის 6 ოქტომბერს წარდგენილი განცხადების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის მიერ დარეგისტრირდა პ-----ის საკუთრებად, გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სარეგისტრაციო მასალა (ტ. 1, ს.ფ. 206-218);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. 1, ს.ფ. 219-202);

4.5. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ქონება, მდებარე თბილისი, დასახლება ვ----- კვ.მ. ფართის არასაცხოვრებელი ფართი (ს.კ. 0-----) 2016 წლის 17 თებერვალს მიღებული სარეგისტრაციო გადაწყვეტილებით აღირიცხა მ-----ის საკუთრებად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სარეგისტრაციო მასალა (ტ. 1, ს.ფ. 234-260);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 7 ნოემბრის №8----- 33-03 სარეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (ტ. 1, ს.ფ. 261);

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. 1, ს.ფ. 262-263);

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

6.1. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს 1996 წლის 14 ნოემბრის კანონი, „საჯარო სამართლის იურიდიული პირების – ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის ლიკვიდაციის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2004 წლის 28 სექტემბრის №416 ბრძანებულება.

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სასამართლოში ადმინისტრაციული დავის საგანი შეიძლება იყოს ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულება ზიანის ანაზღაურების, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ან სხვა რაიმე ქმედების განხორციელების თაობაზე. ამავე კოდექსის 24-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ისეთი მოქმედების განხორციელების ან ისეთი მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნით, რომელიც არ გულისხმობს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას.

სასამართლო განმარტავს, რომ მიწის ტექაღრიცხვის ბიურო არქივში დაცული შენობის გენგეგმა არ შეიძლება განხილულ იქნეს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 2.1 მუხლის «დ» ქვეპუნქტის შესაბამისად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის, ან პირთა შეზღუდული წრისუფლებებსა და მოვალეობებს. კონკრეტულ შემთხვევაში ტექაღრიცხვის ბიურო წარმოადგენს ადმინისტრაციულ ორგანოს, მაგრამ მითითებული ელემენტი არ წარმოადგენს საკმარის საფუძველს მისი ადმინისტრაციულ აქტად მიჩნევისათვის, შემდეგ გარემოებათა გამო: რეალაქტი (დე ფაქტო

მოქმედება, რეალური მოქმედება) არის ადმინისტრაციული ორგანოს ისეთი საჯაროსამართლებრივი ღონისძიება, რომელიც მიმართულია არა სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ, არამედ ფაქტობრივი შედეგების დადგომისაკენ. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი ადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განხორციელებული რეალური მოქმედებისაგან პირის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების დაცვის სამართლებრივ საშუალებას, კერძოდ, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 24-ე მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ქმედების განხორციელებისან მოქმედების განხორციელებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნით, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა. სასამართლო განმარტავს, რომ რეალაქტის ცნების ქვეშ იგულისხმება ყველა ის მმართველობითი ღონისძიება, რომელიც მიმართულია არა სამართლებრივი, არამედ ფაქტობრივი შედეგის დადგომისაკენ (წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ). სწორედ ეს ნიშანი განასხვავებს ამ ინსტიტუტს ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობის სხვა სამართლებრივი ფორმებისაგან, ამასთან, ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობის სამართლებრივი ფორმის სწორი კვალიფიკაცია პროცესუალური თვალსაზრისით წარმოადგენს აუცილებელ წინაპირობას სარჩელის სწორი ფორმის განსაზღვრისთვის, ხოლო ადმინისტრაციული სასამართლოს მეშვეობით უფლების დაცვა არ შემოიფარგლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით და ადმინისტრაციული ხელშეკრულებით, არამედ ის, ასევე მოიცავს ადმინისტრაციულ რეალაქტსაც. სასამართლო განმარტავს, რომ სარჩელი (დარღვეული ან სადავოდ ქცეული უფლების მატერიალურ-სამართლებრივი დაცვის საშუალება) შედგება ორი ელემენტისაგან - სარჩელის საგნისა და საფუძვლისაგან. სარჩელის საგანს წარმოადგენს მოსარჩელის მატერიალურ-სამართლებრივი მოთხოვნა მოპასუხის მიმართ, ანუ სარჩელის საგანია სადავო სამართალურთიერთობა, მოსარჩელის უფლება, რომლის შესახებაც ის მოითხოვს გადაწყვეტილების გამოტანას სასამართლოს მიერ. შესაბამისად, სარჩელის საგანს წარმოადგენს მოსარჩელის მოთხოვნის შინაარსი და არა ამ მოთხოვნის მატერიალური ობიექტი. სარჩელის საფუძველი, თავის მხრივ, ორი ელემენტისაგან შედგება, სამართლებრივი და ფაქტობრივი საფუძვლისაგან, ამასთან, სარჩელის საფუძველი არის ის ფაქტები, რომელთა არსებობა განაპირობებს მოთხოვნის საფუძვლიანობას და რომლებსაც მატერიალური სამართლის ნორმა უკავშირებს სადავო სამართალურთიერთობის სუბიექტების უფლება-მოვალეობების წარმოშობას, შეცვლას და შეწყვეტას. (სუს ბს-243-237(კ-08) 23.06.2009 წ. განჩინება).

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოცემული დავის ფარგლებში სარჩელის საგანია ტექბიუროს არქივის მონაცემებში დაცული შენობის გენგეგმის უკანონოდ ცნობა, რაც ეფუძნება ტექბიუროს არქივში დაცული მონაცემების

სადავოობას, ხოლო სარჩელის ფაქტობრივი საფუძველია ინვენტარიზაციის შედეგად შექმნილი დოკუმენტის - გენგეგმის უზუსტოდ მიჩნევა. მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ უძრავი ქონების ეს ნაწილი არასწორად იქნა აღწერილი ინვენტარიზაციისას და არასწორად მომზადდა გენგეგმა, ვინაიდან ეს უკანასკნელი არ ასახავს შენობის (ბინის) რეალურ მდგომარეობას. მოსარჩელე მხარე აღნიშნულის დასტურად მიუთითებდა ბინის ამჟამინდელ მდგომარეობაზე, რაც მისი მოსაზრებით იმავე კონფიგურაციით არსებობდა 2003 წელს თავდაპირველი რეგისტრაციისას.

7.2. საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 17 ივნისის №372 ბრძანებულებით (რომელიც ძალადაკარგულად გამოცხადდა საქართველოს პრეზიდენტის 2004 წლის 7 მაისის №255 ბრძანებულებით) დამტკიცებული საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის დებულებისა და „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთისა და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების რეგისტრაციას ახორციელებდა მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი. „საქართველოს მთავრობის სტრუქტურის, უფლებამოსილებისა და საქმიანობის წესის შესახებ“ საქართველოს 2004 წლის 11 თებერვლის კანონის 35-ე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, რეორგანიზებულ იქნა სახელმწიფო დეპარტამენტები, მათ შორის, საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი - სახელმწიფო საქვეუწყებო დაწესებულებად და გადაეცა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროს. „სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა შესრულების ღონისძიებათა თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2004 წლის 9 ივლისის №56 დადგენილების პირველი პუნქტის შესაბამისად, ლიკვიდირებულ იქნა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში შემავალი სახელმწიფო საქვეუწყებო დაწესებულება - მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი, ხოლო ლიკვიდაციის შედეგად მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტში არსებული მონაცემთა საინფორმაციო ბანკი, რომელიც მოიცავდა ზონის საკადასტრო რუკებსა და სააღსრულებო (სარეგისტრაციო) ბარათებს, უძრავი ქონების საკუთრების უფლების გადასვლასთან დაკავშირებულ ხელშეკრულებებსა და აქტებს, რომლებიც შეეხებოდა უფლებებს მიწის ნაკვეთისა და მასთან დაკავშირებული უძრავი ქონების მიმართ, უძრავი ქონების რეგისტრაციისათვის აუცილებელ ტოპოგრაფიულ გეგმებს, რეგისტრაციის ინდექსებსა და სხვა ჩანაწერებს, გადაეცა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში არსებულ საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს. „საჯარო სამართლის იურიდიული პირების – ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის ლიკვიდაციის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2004 წლის 28 სექტემბრის №416 ბრძანებულების თანახმად, მმართველობის აღმასრულებელ ორგანოებს, ამ

ბრძანებულების ამოქმედებიდან ერთ თვეში უნდა უზრუნველყოთ საჯარო სამართლის იურიდიული პირების - ადგილობრივი მმართველობის ორგანოთა ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურების ლიკვიდაცია მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად და ამ სამსახურებში არსებულ მონაცემთა საინფორმაციო ბანკისა და არქივის საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის გადაცემა, ხოლო საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს დაევალოს საჯარო სამართლის იურიდიული პირების - ადგილობრივი მმართველობის ორგანოთა ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურების ლიკვიდაციის შედეგად დარჩენილი ქონების საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის გადაცემის უზრუნველყოფა. „სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-15 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, საქართველოს მთავრობას დაევალოს ამ კანონის ამოქმედებიდან 1 თვის ვადაში მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მატერიალურ-ტექნიკური ბაზის შენობების, მონაცემთა საინფორმაციო ბანკისა და სხვა ქონების, აგრეთვე, საშტატო რიცხოვნობისა და შესაბამისი საბიუჯეტო დაფინანსების საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის გადაცემის უზრუნველყოფა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1515-ე მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრის ერთიანი სამსახურის ჩამოყალიბებამდე საჯარო რეესტრის ერთიანი სამსახურის ფუნქციების შესრულება დაევალოს ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროებს. „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მიხედვით, ყოფილი მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ზონის რეგისტრატურებში რეგისტრირებული უფლებები მიიჩნეოდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულად, ამავე კანონის მე-5 პუნქტის თანახმად კი, ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური ინვენტარიზაციის სამსახურებში ლიკვიდაციამდე რეგისტრირებული უფლებები მიიჩნეოდა საჯარო რეესტრში პირველადი რეგისტრაციის განხორციელების საფუძვლად.

ქ. თბილისის მთავრობის 2000 წლის 23 მარტის №06.07.65 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის დებულების“ მე-2 მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, ამ სამსახურს დაეკისრა შემდეგ ამოცანათა შესრულება: საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, ფიზიკური და იურიდიული პირების მოთხოვნით და მათ ხარჯზე მიწასთან მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობის ტექნიკური აღრიცხვა-დახასიათების, ძირითადი და მიმდინარე ინვენტარიზაცია-პასპორტიზაციის სამუშაოების განხორციელება, რომლებშიც უნდა ასახულიყო მათი დეტალური ნახაზები, ექსპლუატაციაში მიღების თარიღი, ძირითად კონსტრუქციებში

გამოყენებულ სამშენებლო მასალათა სახეობანი, საცხოვრებელი, საერთო, არასაცხოვრებელი და სამეურნეო ფართობი, შენობა-ნაგებობათა აღდგენითი და ნამდვილი ღირებულება, ფიზიკური და მორალური ცვეთა პროცენტებსა და ფულად გამოსახულებაში, მესაკუთრეთა (მფლობელთა) ვინაობა, საკუთრების დამადასტურებელი საბუთების აღრიცხვიანობა და შენახვა, ცნობა-დახასიათების გაცემა და სხვა.

ქ. თბილისის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის მუშაობის შესახებ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2000 წლის 20 დეკემბერი N15-1 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული ქ. თბილისის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახური მომსახურების ორგანიზების წესის მე-4 მუხლის თანახმად, მუხლი 4. მიწასთან მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობების, კეთილმოწყობის ობიექტების, მიწისქვეშა და მიწისზედა საინჟინრო კომუნიკაციების აღრიცხვა-დახასიათების, ინვენტარიზაცია-პასპორტიზაციის განხორციელებისთვის ფიზიკურ და იურიდიულ პირებზე გასაწევი მომსახურების სახეებია: 1. საინვენტარიზაციო გეგმის ასლის მომზადება - გაცემა; 2. ტექნიკური პასპორტის მომზადება - გაცემა; 3. ცნობა-დახასიათების მომზადება - გაცემა; 4. ქონების შესახებ ცნობების მომზადება - გაცემა; ამავე წესი მე-5 მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტების თანახმად, საინვენტარიზაციო გეგმის ასლის მომზადება - გაცემა საჭიროებდა შემდეგი სამუშაოების შესრულებას: შეკვეთის გაფორმება, განცხადების განხილვა, სააღრიცხვო ბარათის მოძებნა და არქივიდან გამოტანა, საბუთების გაცნობა, ადგილზე გასვლა, მიწის ნაკვეთის და შენობა-ნაგებობის დათვალიერება, ცალკეული შენობების დაგეგმარებაში ცვლილებების გამოვლენა და აღრიცხვა, კამერალური დამუშავება (შენობის გეგმის კალკაზე ამოტუშვა, გეგმის ამოხაზვა). ასევე ტექნიკური პასპორტის მომზადება-გაცემა გულისხმობდა - შეკვეთის გაფორმება, განცხადების განხილვა, სააღრიცხვო ბარათის მოძებნა და არქივიდან გამოტანა, საბუთების გაცნობა, ადგილზე გასვლა, მიწის ნაკვეთის და შენობა-ნაგებობის დათვალიერება, მიწის ნაკვეთის და ცალკეული შენობა-ნაგებობის დაგეგმარებაში ცვლილებების გამოვლენა, შენობა-ნაგებობაში ცვლილებების აღრიცხვა, კამერალური დამუშავება, მიწის ნაკვეთის და შენობა-ნაგებობის ამოხაზვა ფანქარში, კალკაზე ამოტუშვა, კალიგრაფიულად შევსება, ტექნიკური პასპორტის და პასუხის მომზადება, გაცემა.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს 1996 წლის 14 ნოემბრის კანონის პირველი მუხლის თანახმად, სააღრიცხვო ბარათი წარმოადგენდა სარეგისტრაციო ფურცელს, რომელიც დგებოდა თითოეული მიწის ნაკვეთზე და მოიცავდა ინფორმაციას ამ ნაკვეთისა და მასზე არსებული სხვა უძრავი ქონების სამართლებრივი მდგომარეობისა და საზღვრების შესახებ, აგრეთვე რეგისტრირებული უფლებების ობიექტების გეგმას. ამავე კანონის მე-7 მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით,

სააღრიცხვო ბარათზე მოცემული ჩანაწერები წარმოადგენდა ამ ქონებასთან დაკავშირებით სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითად იურიდიულ საფუძველს.

დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, ვ-----ში არსებული ლიტ „ა“-ში მდებარე უძრავი ქონების, პირველ სართულზე მდებარე 86,66 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართისა და 35,28 კვ.მ. ფართის სარდაფის სააღრიცხვო ბარათის მიხედვით, სახელმწიფოს სახელზე აღნიშნული ქონება აღრიცხული იყო 25.06.2003 წლიდან, ქ. თბილისის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის მიერ 2003 წლის 28 მარტს გადაცემული ტექნიკური პასპორტისა და ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს 2003 წლის 24 აპრილის №----- წერილის საფუძველზე.

სასამართლო სხდომაზე სპეციალისტის სახით დაკითხულმა თამარ ბასილიძემ განმარტა, რომ შენობის სართულებრივი გეგმის მიხედვით ლიტერი „ა“-ს შესაბამის ფართზე მომზადებულია ფრაგმენტული გეგმა და ამ გეგმის მიხედვით 2003 წელს გაცემულია ტექნიკური პასპორტი. როგორც წესი, გეგმა იხაზებოდა ადგილზე გასვლით, ფართის არსებული მდგომარეობის ასახვისათვის, რაც შემდეგ ამოიხაზებოდა კალკის ფურცელზე. ეს დოკუმენტი არის ოფიციალური დოკუმენტი, რომელიც დაცულია ტექნიკური აღრიცხვის არქივში.

სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხულმა პ-----ემ დაადასტურა, რომ მან იყიდა დანგრეული ფართი, შუამავალიისაგან, რომელსაც გადაუხადა ფული. როგორც ახსოვს იყო 80 კვ.მ. ფართი, პირველ სართულზე და აპირებდა რაიმე საწარმოს მოწყობას. იმჟამად, ხსენებულ ფართს არ ჰქონდა კარი, იყო დანგრეულ მდგომარეობაში. დეტალურად, რა ფორმის იყო ფართი და ჰქონდა თუ არა მას ფანჯარა, მოწმემ ვერ გაიხსენა. მანვე აღნიშნა, რომ ფართი ნახა ვიდრე მას იყიდდა, მანამდე სარგებლობაში გადაცემული არ ჰქონია.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებული იყო დაესაბუთებინა თავისი სარჩელი და წარედგინა შესაბამისი მტკიცებულებები. საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოების გათვალისწინებით სასამართლო თვლის, რომ მოსარჩელემ ვერ დაასაბუთა სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობა, ვერ მიუთითა შესაბამის მტკიცებულებებზე, რომლებიც დაასტურებდნენ, რომ სადავო უძრავ ქონების თაობაზე 2003 წელს მომზადებული გეგმა არ ასახავს ფართის იმდროინდელ მდგომარეობას. მოწმის ჩვენება მოცემული დავისათვის გაზიარებული ვერ იქნება, ვინაიდან მან დაადასტურებდა ვერ აღწერა 2004 წელს თუ რა კონფიგურაციის ფართი შეიძინა, ამასთან, მოწმეს არ გააჩნდა ინფორმაცია თუ რა მდგომარეობაში შეიძლება ყოფილიყო სადავო ფართი 2003 წელს.

ამდენად, მოსარჩელემ ვერ შეძლო მის მიერ სადავოდ გამხდარი სამართალურთიერთობის კანონშესაბამობის დამადასტურებელი მტკიცებულებების წარმოდგენა, რის გამოც სარჩელს უარი უნდა ეთქვას დაკმაყოფილებაზე უსაფუძვლობის გამო.

7.4. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 33¹ მუხლის თანახმად, თუ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ რაიმე მოქმედების განხორციელება ან უარი რაიმე მოქმედების განხორციელებაზე უკანონოა და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო ამ კოდექსის 24-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს, განახორციელოს ეს მოქმედება ან თავი შეიკავოს ამ მოქმედების განხორციელებისაგან.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ქ. თბილისში, ვ----- კორპუსის ლიტერ „ა“-ს პირველ სართულზე მდებარე 86,6 კვ.მ. ფართის სააღრიცხვო ბარათში დაცული ბინის გენგეგმა კანონშესაბამისია, ასახავს იმჟამად არსებული ფართის კონფიგურაციას და არ არსებობს მისი კანონშესაბამოდ მიჩნევის სამართლებრივი და ფაქტობრივი საფუძველი.

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. აღნიშნულის გათვალისწინებით, სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხა 100 ლარი უნდა დარჩეს უცვლელად.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ დამატებით იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 24-ე, 33¹ მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 243-244-ე, 248-249-ე მუხლებით,

გადაწყვიტა:

1. ც-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩეს უცვლელად;
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან 14 დღის ვადაში სააპელაციო საჩივრით თბილისის საქალაქო სასამართლოს (მის: თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი №64) მეშვეობით თბილისის სააპელაციო

სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მის: თბილისი გრიგოლ რობაქიძის გამზ. №7ა).

მოსამართლე

ნინო ბუაჩიძე