

საქმე №-----

საქმე №3/6753-19



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

შესავალი ნაწილი

15 იანვარი, 2020 წელი

ქ.

თბილისი

**თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
კოლეგია**

მოსამართლე ნინო ბუაჩიძე
სხდომის მდივანი ელენე არდაზიშვილი

მოსარჩელე - ნ-----ე

წარმომადგენელი - ბ-----ე

მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი - შ-----ი

მესამე პირი - შპს რ-----ი

წარმომადგენელი - ზ-----ი

მესამე პირები - ქ-----ა, გ-----ა

მესამე პირი - ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ა-----ი“

თავმჯდომარე - ლ-----ი

მესამე პირი - სს ს-----ი

წარმომადგენელი - მ-----ი

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი
აქტების ბათილად ცნობა; ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-
სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა (დაზუსტდა 01.11.2019 წ. სასამართლო სხდომაზე)

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 4 ივლისის №8-----06 გადაწყვეტილება ნ-----ის 17.06.2019 წლის განაცხადზე სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების თაობაზე;

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 7 აგვისტოს №8-----10 გადაწყვეტილება ნ-----ის 17.06.2019 წლის განაცხადზე სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის თაობაზე;

1.3. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 12 აგვისტოს №2----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე;

1.4. დაევალოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ქ. თბილისში, ფ-----ში მდებარე 30,75 კვ.მ. ნახევარსარდაფზე ნ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე;

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და მიაჩნია, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. მესამე პირის პოზიცია

3.1. მესამე პირები - შპს რ-----ი, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ა-----ი“ და სს ს-----ი არ დაეთანხმნენ სარჩელს.

3.2. მესამე პირებს - ქ-----ას და გ-----ას პოზიცია არ წარმოუდგენიათ;

4. ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. 2008 წლის 15 დეკემბერს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა საქართველოს ეკონომიკის სამინისტროს განაცხადი, რომლითაც მოთხოვნილ იქნა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, ქ. თ-----ის №22/8 (ს.კ. 0-----). 2008 წლის 18 დეკემბერს მიღებული გადაწყვეტილებით აღნიშნული უძრავი ნივთი, ფართით 84,31

კვ.მ. აღირიცხა სახელმწიფოს საკუთრებად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარეგისტრაციო წარმოება (ს.ფ. 222-230);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 231-232);

4.2. 2014 წლის 31 მარტს ქ. თბილისში, ფ-----ში მდებარე უძრავი ნივთის (ს.კ. 0-----), რომელიც წარმოადგენდა 1131 კვ.მ.-ს, თანამესაკუთრები - დ-----ი, ე-----ი, ი-----ი, ლ-----ი, ლ-----ი, ს-----ი და შპს რ-----ი შეთანხმდნენ მიწის ნაკვეთის გაყოფაზე, მიწის ნაკვეთი გაყოფიდან ორ ნაწილად, ისტორიულად არსებული გამყოფი საზღვრის (ბეტონის ღობის) შესაბამისად. 439 კვ.მ. მიწის მესაკუთრები იქნებოდნენ დ-----ი, ი-----ი, ლ-----ი, ლ-----ი და ს-----ი, ხოლო მეორე ნახევრის - 692 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრები იქნებოდნენ შპს რ-----ი და ე-----ი. პირველ მიწის ნაკვეთს გაყოფის შედეგად რეგისტრაციის საფუძველზე მინიჭებული აქვს საკადასტრო კოდი - 0----- და ამჟამინდელ მესაკუთრეებად აღრიცხული არიან დ-----ი, ი-----ი, ლ-----ი, ლ-----ი, ს-----ი და თანამესაკუთრება; ხოლო მეორე მიწის ნაკვეთს მინიჭებული აქვს საკადასტრო კოდი - 0----- და ამჟამინდელ მესაკუთრეებად აღრიცხული არიან შპს რ-----ი და ქ-----ა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- შეთანხმება მიწის ნაკვეთის გაყოფის თაობაზე (ტ. 1, ს.ფ. 380-381);
- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან 07.06.2019 წ. მდგომარეობით (ტ. 1, ს.ფ. 378-379);

4.3. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2014 წლის 14 მაისის №8-----05 გადაწყვეტილებით ნ-----ის სარეგისტრაციო განაცხადზე შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან განმცხადებლის მიერ შეჩერებისათვის განსაზღვრულ ვადაში ვერ იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველს წარმოადგენდა ის ფაქტი, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის კონფიგურაცია (შენიშვნა-ნაგებობა №2/1 და №3/1-ის ქვეშ არსებული 54.52 კვ.მ. ნახევარსარდაფის) 18,56 კვ.მ. არ ემთხვეოდა სართულბრივ გეგმაზე მონიშნულ №7 ოთახის მახასიათებლებს. ამასთან, წარსადგენი იყო სართულბრივი გეგმა, სადაც მონიშნული იქნებოდა სხვა სარდაფის მესაკუთრეთა საკუთრებაში არსებული ფართები. ასევე ამხანაგობის მიერ ფართის გადაცემა დადასტურებული უნდა ყოფილიყო ამხანაგობის 100%-იანი კრების ოქმით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2014 წლის 14 მაისის №8-----
---05 გადაწყვეტილება (ტ. 1, ს.ფ. 159);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2014 წლის 11 აპრილის №8-----
-----03 გადაწყვეტილება (ტ. 1, ს.ფ. 157-158);

4.4. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2014 წლის 24 აპრილის №8-----
-----06 გადაწყვეტილებით ნ-----ის საკუთრებად დარეგისტრირდა ქ.
თბილისში, ფ-----ში მდებარე უძრავ ნივთში განთავსებული №6/1
შენობის ქვეშ არსებული 15.93 კვ.მ. ნახევარსარდაფი. სარეგისტრაციოდ
წარდგენილი იყო ამხანაგობა ა-----ის 2014 წლის 7 აპრილის კრების №1
ოქმი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2014 წლის 24 აპრილის №8-----
-----06 გადაწყვეტილება (ტ. 1, ს.ფ. 187);
- სარეგისტრაციო წარმოება (ტ. 1, ს.ფ. 180-186);

4.5. თბილისის საპლაცო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018
წლის 9 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით შპს რ-----ის სარჩელი
დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ა--
-----ის“ 2014 წლის 7 აპრილის კრების ოქმი, რომლის საფუძველზეც ნ-----
-ეს საკუთრებაში გადაეცა 15,93 კვ.მ. ფართი. აღნიშნული ფართი დაუბრუნდა
ამხანაგობას.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2019 წლის 4 აპრილის №8-----
--03 გადაწყვეტილებით ნ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია
გაუქმდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- თბილისის საპლაცო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018
წლის 9 ოქტომბრის გადაწყვეტილება (ტ. 1, ს.ფ. 194-205);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2019 წლის 4 აპრილის №8-----
----03 გადაწყვეტილება (ტ. 1, ს.ფ. 209);

4.6. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2019 წლის 3 მაისის №8-----
---09 გადაწყვეტილებით ნ-----ის სარეგისტრაციო განცხადებაზე
შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან აღნიშნულ მისამართზე
სარდაფები განკარგულია სახელმწიფოს მიერ, აღნიშნული ფართის
იდენტიფიცირებისათვის მოთხოვნილ იქნა დამატებით ინფორმაცია და
პასუხის მიღებამდე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერებულ იქნა. ასევე
განიმარტა, რომ წარსადგენი იყო ამხანაგობის 100%-იანი კრების ოქმით
მიღებულ გადაწყვეტილება ფართის გადაცემის თაობაზე.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2019 წლის 23 მაისის №8-----11 გადაწყვეტილებით ნ-----ის სარეგისტრაციო განცხადებაზე შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან აღნიშნულ ფართზე ამხანაგობის კრების ოქმით რეგისტრაცია ვერ განხორციელდებოდა და წარსადგენი იყო უფლების დამდგენი დოკუმენტი.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 6 ივნისის №1----გადაწყვეტილებით შპს როჩესტერ ინვესტმენტის საჩივარი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2019 წლის 3 მაისის №8-----09 გადაწყვეტილება და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2019 წლის 23 მაისის №8-----11 გადაწყვეტილება. დაევალა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის გადაწყვეტილების მიღება.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2019 წლის 7 ივნისის №8-----13 გადაწყვეტილებით ნ-----ის სარეგისტრაციო განცხადებაზე შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერებისათვის განსაზღვრულ ვადაში ვერ იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 8 ივლისის №238917 გადაწყვეტილებით ნ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2019 წლის 7 ივნისის №8-----13 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნით, არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2019 წლის 3 მაისის №8-----09 გადაწყვეტილება (ტ. 1, ს.ფ. 314-315);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2019 წლის 23 მაისის №8-----11 გადაწყვეტილება (ტ. 1, ს.ფ. 316);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 6 ივნისის №1----გადაწყვეტილება (ტ. 1, ს.ფ. 328-334);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2019 წლის 7 ივნისის №8-----13 გადაწყვეტილება (ტ. 1, ს.ფ. 318);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 8 ივლისის №238917 გადაწყვეტილება (ტ. 1, ს.ფ. 344-347);

4.6. 2019 წლის 17 ივნისს ნ-----ემ წარადგინა №8----- სარეგისტრაციო განცხადება, რომლითაც წარდგენილ იქნა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ა-----ის“ 2019 წლის 14 ივნისის კრების ოქმი. აღნიშნული კრების ოქმით,

ამხანაგობის 100%-იანი გადაწყვეტილებით ნ-----ეს საკუთრებაში გადაეცა შენობა-ნაგებობა 2/1 და 01/1-ში მდებარე 30,75 კვ.მ. ნახევარსარდაფი (საკადასტრო კოდი 0-----), მის. ფ-----ში.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2019 წლის 4 ივლისის №8-----06 გადაწყვეტილებით ნ-----ის სარეგისტრაციო განცხადებაზე შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო შპს რ-----ისა და ქ-----ას საკუთრების უფლება. შესაბამისად, წარსადგენი იყო საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2019 წლის 7 აგვისტოს №8-----10 გადაწყვეტილებით ნ-----ის სარეგისტრაციო განცხადებაზე შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერებისათვის განსაზღვრულ ვადაში ვერ იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 12 აგვისტოს №2-----გადაწყვეტილებით ნ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2019 წლის 4 ივლისის №8-----06 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნით, არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ა-----ის“ 2019 წლის 14 ივნისის კრების ოქმი (ტ. 1, ს.ფ. 351-354);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2019 წლის 4 ივლისის №8-----01 გადაწყვეტილება (ტ. 1, ს.ფ. 368-269);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2019 წლის 7 აგვისტოს №8-----10 გადაწყვეტილება (ს.ფ. 371);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 12 აგვისტოს №2-----გადაწყვეტილება (ტ. 1, ს.ფ. 31);

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი; საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონი; საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანება;

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების 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.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტია. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მისი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან და სხვა საკანონმდებლო თუ კანონქვემდებარე აქტების დებულებებთან.

7.2. საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის 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 მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტის თანახმად, დაინტერესებული პირი არის ნებისმიერი ფიზიკური ან იურიდიული პირი, სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი ან ადმინისტრაციული ორგანო, რომლის კანონიერ ინტერესზე პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს სააგენტოს გადაწყვეტილება ან ქმედება; ამავე მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.

საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

ბინათმესაკუთრეთას ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის პირველი-მე-3 პუნქტების თანახმად: ამ კანონის ამოქმედებით დაფუძნებულად ითვლება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა ისეთ მრავალბინიან სახლში, რომელიც განთავსებულია ერთ მიწის ნაკვეთზე და

რომელშიც მდებარეობს ორზე მეტი ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ბინა. 2. ერთ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ მრავალბინიან სახლში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე და ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს თანხმობით შეიძლება დაფუძნდეს ერთი ან რამდენიმე სადარბაზოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა. 3. მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე მდებარე რამდენიმე მრავალბინიანი სახლის ყველა ბინის მესაკუთრის მიერ მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე და ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს თანხმობით შეიძლება დაფუძნდეს ერთი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა.

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

ამავე კანონის მე-6 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ცალკეული ობიექტი ან ნაწილი შეიძლება სარგებლობაში გადაეცეს მესამე პირს მხოლოდ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებით დადგენილი წესების შესაბამისად.

დადგენილია, რომ 2014 წლის 31 მარტს ქ. თბილისში, ფ-----ში მდებარე უძრავი ნივთის (ს.კ. 0-----), რომელიც წარმოადგენდა 1131 კვ.მ.-ს, თანამესაკუთრეები - დ-----ი, ე-----ი, ი-----ი, ლ-----ი, ლ-----ი, ს-----ი და შპს რ-----ი შეთანხმდნენ მიწის ნაკვეთის გაყოფის თაობაზე, მიწის ნაკვეთი გაიყოფოდა ორ ნაწილად, ისტორიულად არსებული გამყოფი საზღვრის (ბეტონის ღობის) შესაბამისად. 439 კვ.მ. მიწის მესაკუთრეები იქნებოდნენ დ-----ი, ი-----ი, ლ-----ი, ლ-----ი და ს-----ი, ხოლო მეორე ნახევრის - 692 კვ.მ.

მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები იქნებოდნენ შპს რ-----ი და ე-----
-----ი. პირველ მიწის ნაკვეთს გაყოფის შედეგად რეგისტრაციის
საფუძველზე მინიჭებული აქვს საკადასტრო კოდი - 0----- და
ამჟამინდელ მესაკუთრეებად აღრიცხული არიან დ-----ი, ი-----ი,
ლ-----ი, ლ-----ი, ს-----ი და თანასაკუთრება; ხოლო
მეორე მიწის ნაკვეთს მინიჭებული აქვს საკადასტრო კოდი - 0----- და
ამჟამინდელ მესაკუთრეებად აღრიცხული არიან შპს რ-----ი და ქ-----
-----ა.

დადგენილია, რომ 2019 წლის 17 ივნისს ნ-----ემ წარადგინა №8-----
სარეგისტრაციო განცხადება, რომლითაც წარდგენილ იქნა
ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ა-----ის“ 2019 წლის 14 ივნისის კრების
ოქმი. აღნიშნული კრების ოქმით, ამხანაგობის 100%-იანი გადაწყვეტილებით
ნ-----ეს საკუთრებაში გადაეცა შენობა-ნაგებობა 2/1 და 01/1-ში მდებარე
30,75 კვ.მ. ნახევარსარდაფი (საკადასტრო კოდი 0-----), მის. ფ-----
ში.

სასამართლოში დავის განხილვისას მხარეთა მიერ დადასტურებული იქნა ის
გარემოება, რომ ნ-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ
ნახევარსარდაფის გეგმაზე და მის შესაბამისად, ტექნიკური აღრიცხვის
არქივში დაცული სარდაფის სართულებრივ გეგმაზე თავად განმცხადებლის
მიერ მონიშნული ფართი (ტ. 1, ს.ფ. 355) მდებარეობს მიწის საკადასტრო
გეგმაზე ასახულ 2/1 და 3/1 შენობის ქვეშ, რომელიც 1131 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის
გამიჯვნის შემდეგ დარჩა შპს როჩესტერ ინვეტმენტისა და ე-----ის
(ამჟამად ქ-----ას) საკუთრებაში არსებულ 692 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე;
გამიჯვნის რეგისტრაციის შედეგად (07.06.2019 წ.) ხსენებულ მიწის ნაკვეთს
მიენიჭა საკადასტრო კოდი 0-----, ხოლო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა
„ა-----ის“ წევრთა საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი აღრიცხულია 0-----
----- საკადასტრო კოდით, 439 კვ.მ. ფართი (იხ. გამიჯვნის ნახაზი, ტ. 1, ს.ფ.
376, ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან, ტ. 1, ს.ფ. 377-378);

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სსიპ საჯარო
რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2019 წლის 4 ივლისის №8-----01
გადაწყვეტილებით სწორად შეფასდა ის ფაქტი, რომ ნ-----ის
სარეგისტრაციო განაცხადებზე თანდართული საკუთრების უფლების
დამდგენი დოკუმენტი შეუსაბამობაში მოდიოდა საჯარო რეესტრში
რეგისტრირებულ მონაცემებთან. სასამართლო აღნიშნავს, რომ მიწის ნაკვეთის
გამიჯვნაზე შეთანხმების მიღწევისა და მისი საჯარო რეესტრში
რეგისტრაციის შემდეგ, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ა-----ს“ არ ჰქონდა
უფლებამოსილება განეკარგა სხვა მიწის ნაკვეთზე არსებული რაიმე
ნაგებობა, ვინაიდან ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის უფლებამოსილება
ვრცელდება ერთ მიწის ნაკვეთზე არსებულ მესაკუთრეთა საერთო

საკუთრებაში არსებულ ფართზე. რაც შეეხება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ა-----ის“ უფლებამოსილებას, აღნიშნული დადასტურებული არ არის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად ამდენად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ა-----ის“ 2019 წლის 14 ივნისის კრების ოქმით დადასტურებული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია წინააღმდეგობაში მოდიოდა საჯარო რეესტრში დაცულ და რეგისტრირებულ მონაცემებთან.

7.3. საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, 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;

ამავე 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.

დადგენილია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2019 წლის 7 აგვისტოს №8-----10 გადაწყვეტილებით ნ-----ის სარეგისტრაციო განცხადებაზე შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერებისათვის განსაზღვრულ ვადაში ვერ იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 12 აგვისტოს №2----- გადაწყვეტილებით ნ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2019 წლის 4 ივლისის №8-----06 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნით, არ დაკმაყოფილდა. სასამართლო მიიჩნევს, რომ ზემოთ მოხმობილი მსჯელობის გათვალისწინებით მართებულად შეფასდა სადავო გადაწყვეტილებების მიღების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

7.4. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით, რომლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-

სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამასთან, კანონმდებელი მითითებული მუხლის მეორე ნაწილში აზუსტებს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა 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 დარღვევით, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო გამოიტანს გადაწყვეტილებას 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. ამავე კოდექსის 33-ე მუხლის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარი კანონს ეწინააღმდეგება ან დარღვეულია მისი გამოცემის ვადა და ეს პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო ამ კოდექსის 23-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს, გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. მხარის მოთხოვნით სასამართლო ადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ვადას.

აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას არ აქვს ადგილი, გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მათი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან.

ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ არ არსებობს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2019 წლის 4 ივლისის №8-----01, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 7 აგვისტოს №8-----10 და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 12 აგვისტოს №2----- გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2019 წლის 31 დეკემბრის №487

ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, შენობა-ნაგებობაზე ან მის ერთეულზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია წარმოებს უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებული მონაცემების საფუძველზე, ხოლო თუ წარმოდგენილია შიდა აზომვითი ნახაზი – მისი საერთო ფართის შესაბამისად, რომელიც მოიცავს როგორც საცხოვრებელი, ისე არასაცხოვრებელი დანიშნულების ფართებს. ამავე ინსტრუქციის მე-17 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთის ან/და სხვა უძრავი ნივთის, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა და მესამე პირთა სასარგებლოდ სარგებლობის უფლებით დატვირთვა ან გასხვისება, დაყოფა ან/და გაერთიანება შესაძლებელია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე.

შესაბამისად, ნ-----ის მოთხოვნა, დაევალოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ქ. თბილისი, ფ-----ში მდებარე 30,75 კვ.მ. ნახევარსარდაფზე ნ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე, მოკლებულია სამართლებრივ და ფაქტობრივ საფუძვლებს; ნ-----ეს არ გააჩნია უფლების დამდგენი ისეთი დოკუმენტი, რომელიც მის მიერ მოთხოვნილი ფართის მის სახელზე რეგისტრაციას საფუძვლად დაედებოდა.

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 იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, მე-13, 32-ე, 33-ე 34-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე და 369-ე მუხლებით,

გადაწყვეტა:

1. ნ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩეს უცვლელად;
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მხარეთათვის დასაბუთებული

გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში სააპელაციო საჩივრით, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის (მდებარე თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი №64) მეშვეობით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე თბილისი, გრიგოლ რობაქიძის №7^ა).

მოსამართლე

ნინო ბუაჩიძე