

საქმე #ბს-414-411(კ-17)

კ----ე ბს-414-411(კ-17)

17 ოქტომბერი, 2019წ.

ქ. თბილისი

**ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ**

**შემდეგი შემადგენლობით:**

ნუგზარ სხირტლაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

მაია ვაჩაძე, ვასილ როინიშვილი

**საქმის განხილვის ფორმა -** ზეპირი მოსმენის გარეშე

**კასატორი -** ნ. კ----ე

**მოწინააღმდეგე მხარე -** სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისი (ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის უფლებამონაცვლე), ი. კ-----ი

**დავის საგანი -** უძრავ ნივთზე ინდივიდუალური საკუთრების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა

**გასაჩივრებული განჩინება -** ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 27.12.2016წ. განჩინება

**ა ლ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი:**

ნ. კ----ემ სარჩელით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურისა და ი. კ-----ის მიმართ 29,98 კვ.მ. ფართის ნაწილში ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 21.11.2008წ. N----- გადაწყვეტილებისა და 16.11.2012წ. N----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ ცხოვრობს დედისგან - ი. კ-----ისაგან ჩუქებით მიღებულ, ქ.ბათუმი, ვ-----/ზ-----ში მდებარე სამსართულიან საცხოვრებელ სახლში, მე-2 სართულზე. ამავე სართულზე, მის მეზობლად ცხოვრობს მოპასუხე ი. კ-----ი, რომლის საკუთრება მემკვიდრეობის

საფუძველზეა წარმოშობილი. მოსარჩელისა და მოპასუხის საცხოვრებელ ბინებს ერთმანეთთან აკავშირებს 26,09 კვ.მ. ფართის ღია აივანი, რომელიც 2008 წლამდე იყო მხარეთა საერთო საკუთრებაში არსებული ფართი, თუმცა 2008წ. აივანზე და დერეფნის ნაწილზე საკუთრება აღირიცხა ი. კ-----ის მამკვიდრებელმა - ბ. დ-----ემ. მოსარჩელეს აივნის მხარეს აქვს ფანჯარა, რაც დასტურდება ტექ. აღრიცხვის ბიუროს მასალებით. 2015წ. მოპასუხემ დაიწყო აივნის ფართზე მშენებლობა, ამასთანავე, მოპასუხე არ დათანხმდა მოსარჩელის წინადადებას კედლის კონკრეტულ ზომებში მოქცევასთან დაკავშირებით. სწორედ ამ დროს შეიტყო მოსარჩელემ აივნის ფართზე ინდივიდუალური საკუთრების არსებობის თაობაზე. ბ. დ-----ის რეგისტრაციის ერთ-ერთი საფუძველი იყო 5 ბინათმესაკუთრის დამოწმებული თანხმობა, თუმცა დგინდება, რომ იმ პერიოდში სახლში არსებობდა 10 ინდივიდუალური საკუთრება, რომელთაგან ერთ-ერთი ეკუთვნოდა მოსარჩელეს. სადავო ფართი იყო საზიარო უფლების ობიექტი, რაც მარეგისტრირებელ ორგანოს უნდა გაეთვალისწინებინა. მნიშვნელოვანია აგრეთვე, რომ რეგისტრაციისას წარდგენილი არ ყოფილა ამხანაგობის კრების ოქმი ან ამხანაგობის სადამფუძნებლო დოკუმენტები, რომელთაც რეესტრი წარდგენილ სარეგისტრაციო განცხადებაზე თანდართულად უთითებს. მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ რეგისტრაციისათვის აუცილებელი იყო ამხანაგობის ყველა წევრის ინფორმირება და კონკრეტული გადაწყვეტილების მიღებისათვის საჭირო ხმათა რაოდენობა. სკ-ის 953-ე, 957-ე მუხლების მიხედვით ცალკეული მოწილის თანხმობის გარეშე დაუშვებელი იყო სარგებლობის წილზე მისი უფლების შემცირება.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 13.05.2016წ. გადაწყვეტილებით ნ. კ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურში 2008წ. ბ. დ-----ის მიერ წარდგენილ სარეგისტრაციო განაცხადზე თანდართული იყო მესაკუთრეების, ამხანაგობის წევრების: ი. ც-----ის, გ. ბ-----ის, ი. კ-----ის, ა. ფ-----ასა და მ. ც-----ის განცხადებები, ასევე აზომვითი ნახაზი. ბ. დ-----ის განაცხადზე თავდაპირველად სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძველით, რომ დამატებით წარსადგენი იყო ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მიერ გაცემული ცნობა-დახასიათება მესაკუთრეთა რაოდენობის მითითებით. ბ. დ-----ემ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარადგინა მოთხოვნილი დოკუმენტაცია, რის შემდეგ მის სახელზე აღირიცხა 86,12 კვ.მ. ფართი, მათ შორის 26,09 კვ.მ. აივანი და 2,89 კვ.მ. სადარბაზოში არსებული ფართი. ფართის ამჟამინდელი მესაკუთრე და მოსარგებლეა ბ. დ-----ის მემკვიდრე ი. კ-----ი. აივნის მხარეს მოსარჩელე ნ. კ-----ის კედელს აქვს ფანჯარა, სხვანაირად ბინა აივანს არ უკავშირდება.

სასამართლომ მიუთითა, რომ სადავო აქტის გამოცემისას მოქმედებდა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 13.12.2008წ. N800 ბრძანებით

დამტკიცებული „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქცია“, რომლის თანახმად, თუ საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ერთეულის ფართობი უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულ ან ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათში დაფიქსირებულ დაუზუსტებელ ფართობზე მეტია ან ნაკლებია, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლების რეგისტრაციას ახდენს ბოლო საკადასტრო აზომვითი ნახაზით დადგენილი ფართობის შესაბამისად (13.8 მუხ.). ამჟამად მოქმედი საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.2010წ. N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ თანახმად, თუ საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, შენობა-ნაგებობის ან მისი ერთეულის ფართობი სარეგისტრაციო დოკუმენტში მითითებულ, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ან ტექნიკური აღრიცხვის სააღრიცხვო ბარათში დაფიქსირებულ დაუზუსტებელ ფართობზე მეტი ან ნაკლებია, თანამესაკუთრეთა/ბინამესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა თანხმობის შემთხვევაში რეგისტრაცია წარმოებს საკადასტრო აზომვითი ნახაზით დადგენილი ფართობის შესაბამისად. იმ შემთხვევაში, თუ წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზით დგინდება, რომ უძრავი ნივთი წარმოადგენს ერთ სისტემაში გაერთიანებულ, ურთიერთდაკავშირებულ და იზოლირებულ ფართს, რეგისტრაციის განსახორციელებლად ბინამესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა თანხმობა არ მოითხოვება. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს 21.11.2008წ. გადაწყვეტილება, რომლითაც ბ. დ----ის საკუთრებაში დარეგისტრირდა სადავო აივანი და სადარბაზოს ფართი, მიღებულია სწორედ ზემოაღნიშნული სამართლებრივი რეგულაციების საფუძველზე და არ არსებობს რეგისტრაციის არამართლობიერად ცნობის საფუძველი.

სათანადო მტკიცებულებების წარუდგენლობის გამო, სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის მოსაზრება სადავო ფართზე თანასაკუთრების არსებობის შესახებ და აღნიშნა, რომ ტექნიკურს მასალებით, კერძოდ, ქ. ბათუმში, ვ-----ში მდებარე სახლის და მხარეების საცხოვრებელი ბინების გეგმა-ნახაზების ანალიზის შედეგად დასტურდება, რომ N3 ბინის მომიჯნავე 26,09 კვ.მ. აივანი და სადარბაზოში მდებარე 2,89 კვ.მ. ფართი ბ. დ----ის ინდივიდუალურ სარგებლობაში არსებული ფართი იყო. სადარბაზოდან ბ. დ-----ის ბინაში შესვლა შესაძლებელი იყო მხოლოდ აივნის გავლით, ბინას სხვა შესასვლელი არ აქვს, ხოლო ნ. კ----ის ფართს აივანთან მხოლოდ კედელში გამოჭრილი ფანჯარა აკავშირებს, მოსარჩელის ბინას სხვა, დამოუკიდებელი შესასვლელი არ აქვს. მოსარჩელის ოჯახს აივნით არასდროს უსარგებლია. ნ. კ----ის ოჯახი ქ. ბათუმში, ვ-----ში საცხოვრებლად 1978 წ. გადავიდა, ამ დროისათვის ბ. დ-----ეს და ნ. კ----ის ბინის წინა მესაკუთრეს შორის სადავო ფართით სარგებლობის წესი უკვე დადგენილი იყო. ნ. კ----ის ოჯახს არასდროს

გაუხდია სადავოდ ფართით სარგებლობის ის წესი, რაც მათ ბინის შეძენის დროს დახვდათ. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ 1980 წ. ბ. დ-----ის ოჯახმა გააფართოვა აივანი და მასზე დამხმარე ფართი დააშენა, სახლის სხვა მაცხოვრებლებს, მათ შორის მოსარჩელეს აღნიშნული ქმედებები სადავოდ არ გაუხდია. ტექ. ბიუროს ბოლო ნახაზის მიხედვით აივანი ბ. დ-----ის ბინასთან დაკავშირებული ფართია და მის ინდივიდუალურ სარგებლობაშია, ქ. ბათუმში, ვ-----ში მდებარე ბინების სხვა მესაკუთრეებს აღნიშნული ფართი არ ესაჭიროებათ. ამდენად, აივანი ინდივიდუალური სარგებლობის ფართია და არ არის ამხანაგობის თანასაკუთრება. რაც შეეხება 2,89 კვ.მ. ფართს, სასამართლომ აღნიშნა, რომ მითითებული ფართი აივანზე შესასვლელი კარის წინ მდებარეობს, რომელზეც წლების განმავლობაში განთავსებულია რკინის გისოსები და ამ ფართითაც მხოლოდ ბ. დ-----ის ოჯახი სარგებლობს. სასამართლოს მოსაზრებით ნ. კ----ეს სადავო ფართზე თანასაკუთრების უფლება იმ შემთხვევაში წარმოეშობოდა, უკეთუ აღნიშნული ფართი არა ინდივიდუალური, არამედ საერთო სარგებლობის იქნებოდა, რაც განსახილველ შემთხვევაში არ დასტურდება. ასევე არ დასტურდება მოსარჩელის მითითება ბ. დ-----ის არაკეთილსინდისიერი მფლობელობის შესახებ, რადგან ფართის მფლობელობა ნ. კ----ეს სადავოდ არასდროს გაუხდია.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის 10<sup>1</sup> მუხლის საფუძველზე სასამართლომ აღნიშნა, რომ ბ. დ-----ის კუთვნილი N3 ბინის მომიჯნავე 26,09 კვ.მ. აივნისა და სადარბაზოში მდებარე 2,89 კვ.მ. ფართი მის ინდივიდუალური სარგებლობის და საკუთრების ფართს წარმოადგენდა და მასზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია არ საჭიროებდა დანარჩენი ინდივიდუალური მესაკუთრეების - ამხანაგობის წევრების თანხმობას. გასათვალისწინებელია, რომ ქ. ბათუმში, ვ-----ში მდებარე სახლის მე-3 სართულზე ანალოგიური აივნის ფართზე საკუთრების უფლება ასევე მოპოვებულ იქნა ამხანაგობის წევრთა თანხმობის გარეშე.

სასამართლომ მართლზომიერად მიიჩნია აგრეთვე ი. კ-----ის სახელზე საკუთრების რეგისტრაციის შესახებ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 16.11.2012წ. N----- გადაწყვეტილება, რადგან ი. კ-----ის საკუთრება წარმოიშვა 08.11.2012წ. სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე. არ არსებობდა რეგისტრაციაზე უარის თქმის, წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძველი, სამკვიდრო მოწმობიდან ერთმნიშვნელოვნად დგინდებოდა სადავო ფართზე ი. კ-----ისათვის უფლების გადაცემა, სამკვიდრო მოწმობა სადავო არ გამხდარა.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 13.05.2016წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრდა ნ. კ----ის მიერ.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 27.12.2016წ. განჩინებით ნ. კ----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ სრულად გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და მათი სამართლებრივი შეფასება. აღნიშნული განჩინება საკასაციო წესით ნ. კ----ის მიერ გასაჩივრდა.

კასატორმა აღნიშნა, რომ სადავო რეგისტრაციის დროს ამოქმედებული იყო „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონი, რომელიც კონკრეტულ რეგულირებას ითვალისწინებდა ამხანაგობის საერთო ქონების მიმართ. საერთო სარგებლობის აივნები და სადარბაზოები ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ჩამონათვალშია. ამხანაგობის წევრის მიერ ამხანაგობის საერთო ქონების თვითნებურად მისაკუთრება დაუშვებელია. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მართვა ხორციელდება ამხანაგობის წევრთა კრების მეშვეობით. მართალია სადავო რეგისტრაციის დროს ამხანაგობა არ იყო ჩამოყალიბებული, თუმცა „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის 11.1 მუხლის თანახმად, კანონის ამოქმედებისთანავე ამხანაგობა დაფუძნებულად ითვლებოდა ისეთ მრავალბინიან სახლში, რომელშიც ორზე მეტი ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ბინა მდებარეობდა.

კასატორი თვლის, რომ სასამართლომ არასწორად გამოიყენა და განმარტა „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის მე-10 მუხლი, სადავო რეგისტრაციით გაიზარდა ბ. დ-----ის ინდივიდუალური საკუთრება, რაც საჭიროებდა ამხანაგობის ყველა წევრის თანხმობას. ამასთანავე, მითითებულ მუხლში ცვლილება განხორციელებულია სადავო რეგისტრაციის შემდეგ - 11.10.2011წ..

კასატორი მიიჩნევს, რომ სასამართლოს უნდა გამოეკვლია ბ. დ-----ის მიერ ფართის ფლობის მართლობიერება, რადგან კანონი იცავს მხოლოდ ნივთის მართლობიერ მფლობელს, ბ. დ-----ის ფლობა არ იყო კანონიერი. ის, რომ სადავო ფართი ესაზღვრებოდა ბ. დ-----ის ინდივიდუალურ საკუთრებას, არ ქმნიდა რეგისტრაციის საკმარის საფუძველს. მოსაზრება, რომ სადავო ფართით მხოლოდ ბ. დ-----ის ოჯახი სარგებლობდა და სხვა მესაკუთრეებს ფართი არ სჭირდება, დაუსაბუთებელია. აღნიშნული აივანი ნ. კ----ის ინდივიდუალური საკუთრების ერთ-ერთი კედლის მოსაზღვრეა, რომელზეც ფანჯარაა განთავსებული. მოწინააღმდეგე მხარემ ჩაკეტა აივანზე გასასვლელი კარი და არავის აძლევს შესვლის უფლებას, სწორედ ღია აივანიდან შემოდის ჰაერი და სინათლე სადარბაზოში. მხარეებს შორის არ არსებობდა შეთანხმება სადავო ფართით სარგებლობასთან დაკავშირებით, ნ. კ----ე არ დათანხმებია ფართის ინდივიდუალურ სარგებლობაში გადასვლას.

კასატორის მოსაზრებით სასამართლომ სადავო რეგისტრაციების კანონიერების შემოწმებისას არასწორად გამოიყენა და განმარტა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 13.12.2006წ. N800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის“ 10.1, 57-ე, 58-ე, 66.1 მუხლები და „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის ნორმები. ასევე არასწორად განიმარტა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის

15.01.2010წ. N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ 14.9 მუხლი. აღნიშნული ნორმის გამოყენება ისეთ შემთხვევებში, როდესაც საკითხი ეხება სადარბაზოსა და მის გაგრძელებაზე მდებარე აივნის ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებაში აღრიცხვას, დაუშვებელია. მნიშვნელოვანია, რომ განსახილველ შემთხვევაში მოთხოვნილი არ არის საცხოვრებელი ბინის შიგნით მდებარე რომელიმე ოთახის მოსაზღვრე აივნის დასაკუთრება. ამდენად, მითითებული ნორმის გამოყენება სადავო საკითხთან დაკავშირებით დაუსაბუთებელია.

კასატორმა აღნიშნა, რომ ამხანაგობის წევრის მიერ კანონის ამოქმედებამდე საერთო ქონების ფლობისა და სარგებლობის ფაქტის დადასტურდება შეიძლება მხოლოდ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრებაზე განხორციელდეს, მხოლოდ ამხანაგობაა უფლებამოსილი დაადგინოს მსგავსი ფაქტი. მნიშვნელოვანია, რომ ღია აივანს ნ. კ----ის ფართი არ უკავშირდება მხოლოდ ფანჯრით, აივნით სარგებლობა შესაძლებელია იმ კარის მეშვეობით, რომელზეც ამჟამად გისოსებია მოწყობილი. ამასთანავე, ღია აივანი სადარბაზოს სინათლითა და ჰაერით უზრუნველყოფის საშუალება.

კასატორი თვლის, რომ ი. კ-----ის საკუთრების წარმოშობა არ დაფუძნდება ნამდვილ უფლებას, მან საკუთრება მიიღო ბ. დ-----ისგან, რომლის უფლების ხარვეზის შესახებ ი. კ-----ს, როგორც მამკვიდრებლის ოჯახის წევრს, ჰქონდა ინფორმაცია. ბ. დ-----ის სახელზე საკუთრების რეგისტრაციის მომენტში არსებობდა ათი ინდივიდუალური საკუთრების საგანი, აივანი წარმოადგენდა საზიარო უფლების საგანს, თუმცა ყველა მესაკუთრის თანხმობა ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადასვლაზე არ ყოფილა.

დავის საკასაციო ინსტანციაში განხილვისას შეიცვალა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სტრუქტურა. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო თავის ფუნქციებს ახორციელებს უშუალოდ, ტერიტორიული სამსახურების ან ავტორიზებული პირების მეშვეობით („საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-3 მუხ.). სადავო აქტების გამოცემის დროს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სტრუქტურა ითვალისწინებდა ტერიტორიული ორგანოების - სარეგისტრაციო სამსახურების არსებობას. „სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დებულების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 03.05.2016წ. N134 ბრძანებით ძალადაკარგულად გამოცხადდა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 19.07.2004წ. N935 ბრძანებით დამტკიცებული დებულება და დამტკიცდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალი დებულება, განისაზღვრა მარეგისტრირებული ორგანოების ახლებური ტერიტორიული დაყოფა, ჩამოყალიბდა ტერიტორიული სამსახურები: რეგიონული ოფისები და ფილიალები („დებულების“ 6.2 მუხ.). ამდენად, განსახილველი დავის მხარე: სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო

სამსახურის კანონისმიერი უფლებამონაცვლეა, მარეგისტრირებული ორგანოს ფუნქციებს ქ. ბათუმში ახორციელებს აჭარის რეგიონული ოფისი.

### **ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო   ნ ა წ ი ლ ი :**

საკასაციო პალატა საქმის მასალების და საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლის შედეგად თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს, უნდა გაუქმდეს სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისთვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ნ. კ----ეს საკუთრებაში ერიცხება ქ. ბათუმში, ვ-----/ ზ-----ში მდებარე სამსართულიან საცხოვრებელ სახლში მე-2 სართულზე მდებარე საცხოვრებელი ბინა. მოსარჩელის ინდივიდუალურ საკუთრებას ესაზღვრება თავდაპირველად ბ. დ-----ის, ხოლო ამჟამად ი. კ-----ის სახელზე რიცხული საცხოვრებელი ბინა. მოსარჩელისა და მოპასუხის საცხოვრებელ ბინებს ერთმანეთთან აკავშირებს 26,09 კვ.მ. ფართის ღია აივანი. აივანსა და აივანმდე მისასვლელი დერეფნის ნაწილზე 21.11.2008წ. საკუთრება აღირიცხა მამკვიდრებლის - ბ. დ-----ის სახელზე, 2012 წ. ფართი მემკვიდრეობით მიიღო ი. კ-----მა და 16.11.2012წ. დარეგისტრირდა მესაკუთრედ. სწორედ მარეგისტრირებული ორგანოს 21.11.2008წ. და 16.11.2012წ. გადაწყვეტილებების კანონიერება შეადგენს განსახილველი დავის საგანს, თუმცა მხოლოდ ღია აივნისა და დერეფნის (სადარბაზოს) ნაწილის, სულ 28,98 კვ.მ., ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებაში რეგისტრაციის ნაწილში.

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო მასალებით და საქმეში დაცული სხვა დოკუმენტაციით არ დასტურდება 2008 წლამდე სადავო ფართზე ინდივიდუალური საკუთრების აღრიცხვა, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საინფორმაციო სამსახურის უფროსის 25.11.2016წ. მოხსენებითი ბარათის მიხედვით, ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ რეგისტრაციის შესახებ 21.11.2008წ. გადაწყვეტილების მიღებამდე ქ. ბათუმში, ვ-----ში მდებარე 28,98 კვ.მ. ფართზე ინდივიდუალური საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ ყოფილა (ტ.2, ს.ფ. 303). ამდენად, ღია აივანსა და დერეფნის ნაწილზე ბ. დ-----ის სახელზე პირველადი რეგისტრაცია 21.11.2008წ. განხორციელდა. სასამართლოების შეფასების მიღმა დარჩა სადავო რეგისტრაციასთან დაკავშირებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 16.07.2015წ. წერილი, რომლის თანახმად, ქ. ბათუმში, ვ-----/ ზ-----ში განთავსებული 530 კვ.მ. მიწა და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობები, მათ შორის სადავო 28,98 კვ.მ. წარმოადგენდა თანასაკუთრებას.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობა ხორციელდება მხოლოდ სათანადო უფლებადამდგენი დოკუმენტაციის არსებობისას, რომელიც უფლების შეძენის სამართლებრივ-ფაქტობრივი საფუძვლისა და სარეგისტრაციო ფართის მახასიათებლების გათვალისწინებით სხვადასხვა შეიძლება იყოს. სადავო ფართი მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში მდებარეობს. ბ. დ-----ის მიერ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურში რეგისტრაციის შესახებ განცხადების წარდგენის დროს - 28.10.2008წ. მოქმედებდა „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ 11.07.2007წ. კანონი, რომელიც არეგულირებდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს, განსაზღვრავდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საკუთრების ფორმებს, აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წარმოშობის ძირითად სამართლებრივ პირობებს (1-ლი მუხ.). კანონის ამოქმედებისთანავე - 2007 წლის 1-ლი აგვისტოდან, დაფუძნებულად ჩაითვალა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა ისეთ მრავალბინიან სახლში, რომელიც განთავსებულია ერთ მიწის ნაკვეთზე და რომელშიც მდებარეობს ორზე მეტი ინდივიდუალური საკუთრებაში არსებული ბინა (11.1 მუხ.). საერთოდ უნდა აღინიშნოს, რომ ყოველი ბინის მესაკუთრე ipso jure ამ ამხანაგობის წევრია, ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობა მესაკუთრეთა ნებაზე არ არის დამოკიდებული, ბინის მესაკუთრე მრავალბინიან სახლში ავტომატურად ითვლება ამხანაგობის წევრად. აღნიშნული იმით არის განპირობებული, რომ ბინის მესაკუთრე იმავდროულად საერთო საკუთრების მოწილეცაა, საერთო საკუთრება კი მოითხოვს ამხანაგობის ორგანოს მეშვეობით მართვას. საბინაო-სამშენებლო კოოპერაციისგან განსხვავებით, სკ-ის 1512-ე მუხლის თანახმად, მათ უფლებამონაცვლედ მიჩნეული ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობა არ საჭიროებს რაიმე პროცედურის დაცვას, დამფუძნებელი დოკუმენტების შედგენას და რეგისტრაციას. ამხანაგობა არსებობს ბინის მესაკუთრეთა ფაქტობრივი ერთობის ძალით, ბინის მესაკუთრეებს აერთიანებს ის, რომ ისინი ერთ ჭერქვეშ, ერთ შენობაში მეზობლად იმყოფებიან და ბუნებრივად არიან ვალდებული ერთმანეთის ინტერესებს სცენ პატივი (სუს დიდი პალატის 13.10.2003წ., N3გ/ად-448-კ-02). ამდენად, სადავო რეგისტრაციის განხორციელების მომენტში (21.11.2008წ.) ქ. ბათუმში, ვ-----ში მდებარე სამსართულიან, მრავალბინიან სახლში არსებობდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის თანახმად, ერთმანეთისაგან იმიჯნება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საკუთრების ფორმები, კანონი ითვალისწინებს მრავალბინიან სახლში როგორც ინდივიდუალური, ასევე საერთო საკუთრების ობიექტების არსებობას. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის ინდივიდუალურ საკუთრებად მიიჩნევა ცალკეულ პირთა საკუთრებაში არსებული ბინა, აგრეთვე წევრის

მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები (სარდაფები, სხვენები და ა.შ.) (4.1 მუხ.), ხოლო საერთო ქონებას მიეკუთვნება მრავალბინიანი სახლის მზიდი და შემომზღუდავი არამზიდი (ფასადის) კონსტრუქციები: საძირკვლები, კარკასი, კედლები, საერთო სარგებლობის აივნები, სახლის ვესტიბიულები, სადარბაზოები, დერეფნები, კიბის უჯრედები, სარდაფები, სხვენები და ა. შ., უკეთუ ისინი არ არიან ინდივიდუალურ საკუთრებაში (5.4 მუხ. „გ“, „დ“ ქვ.პ.). ამდენად, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის თანახმად, აივანი, სადარბაზოსა და დერეფანთან ერთად, შესაძლოა ამხანაგობის საერთო ქონების შემადგენლობაში შედიოდეს. აღნიშნულს არ გამორიცხავს ის გარემოება, რომ სადავო აივანი და დერეფნის ფართის ნაწილი ამხანაგობის საკუთრებაში არ ყოფილა აღრიცხული. ამხანაგობის საერთო საკუთრების შემადგენელი ქონების თავისებურების გათვალისწინებით პრაქტიკულად, როგორც წესი, რთულია მათი ცალკე უფლების ობიექტად გამოყოფა და მარეგისტრირებელ ორგანოში აღრიცხვა. ამასთანავე, მნიშვნელოვანია, რომ რეგისტრაციის არარსებობის პირობებშიც უდავოა კონკრეტული სახის ქონებაზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თანასაკუთრების გავრცელება, რადგან აღნიშნულ ობიექტებზე ამხანაგობის საკუთრების უფლება ნორმატიულად არის განმტკიცებული.

მოპასუხეთა და ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მოსაზრება, რომ სადავო აივანი გამოირიცხება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თანასაკუთრებიდან, რადგან ის ინდივიდუალურ სარგებლობაში იყო და შესაბამისად მასზე საკუთრების უფლების აღრიცხვა არ საჭიროებდა ამხანაგობის თანხმობას, არ არის დასაბუთებული. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მრავალბინიან სახლში შესაძლოა არსებობდეს ორი ტიპის აივანი: ინდივიდუალურ საკუთრებაში რიცხული საცხოვრებელი ბინის ფარგლებში მოქცეული აივანი, რომელიც ბინასთან ერთად კონსტრუქციულ ერთიანობას ქმნის და მეორე ტიპის საერთო სარგებლობისათვის მოწყობილი აივანი, რომელიც ბინის ფარგლებში არ არის მოწყობილი და ცალკე უფლების ობიექტს წარმოადგენს. სწორედ ამ უკანასკნელი მახასიათებლების მქონე აივანი მოიაზრება „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის 5.4 მუხლში, რომელიც საერთო სარგებლობის აივნებზე ამხანაგობის საერთო საკუთრების რეჟიმს ავრცელებს. მრავალბინიან სახლებში საერთო საკუთრებაში მყოფი ობიექტების ჩამონათვალის დიაპაზონი შესაძლოა დამოკიდებული იყოს მრავალბინიანი სახლის დაპროექტების თავისებურებებზე.

განსახილველ შემთხვევაში დასტურდება, რომ სადავო აივანი არ იყო მოქცეული ბ. დ-----ის ან რომელიმე სხვა მესაკუთრის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ბინის ფარგლებში. აღნიშნული აივნის გავლა იყო აუცილებელი ბ. დ-----ის ბინაში შესასვლელად, თუმცა ამავე აივანზე გადის ნ.

კ---ის ბინის ერთ-ერთი ფანჯარა, რაც კონსტრუქციული თვალსაზრისით დამატებით ადასტურებს აივნის საერთო სარგებლობაში ყოფნას. არ დასტურდება, რომ სადავო აივანი არის კონკრეტულად რომელიმე ბინის შემადგენელი ნაწილი. სადავო 28,98 კვ.მ. ფართს - აივანსა და სადარბაზოს ნაწილს, თანასაკუთრების უფლების საგნად მარეგისტრირებული ორგანოც აღიარებს ნ. კ---ისათვის გაგზავნილ 16.07.2015წ. წერილში (ტ.1, ს.ფ. 50). აივნის საერთო სარგებლობის მიზნით მოწყობას, მის დანიშნულებას არ ცვლის ის გარემოება, რომ აივანს ფაქტობრივად ინდივიდუალური მოსარგებლე ჰყავდა. სააპელაციო პალატის მითითება ბ. დ-----ის მიერ აივნის გაფართოების შესახებ არ არის სათანადოდ დადასტურებული, ზოგადი მითითება საქმის მასალებზე არ ქმნის საკმარის დასაბუთებას. ამასთანავე, სააპელაციო პალატას არ უმსჯელია რა გავლენას ახდენს მოცემული ფაქტი განსახილველი დავის სამართლებრივ შედეგზე.

კონკრეტული ფართის ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში ყოფნა არ გამორიცხავს ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებაში მოქცევის შესაძლებლობას. აღნიშნული შესაძლებლობის რეალიზაციისათვის აუცილებელია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის გადაწყვეტილება. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის მიხედვით სწორედ ამხანაგობის უფლებამოსილებას განეკუთვნება საერთო ქონების ფლობასთან და განკარგვასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილების მიღება. ამხანაგობის წევრს არ ერთმევა საერთო საკუთრების ფართით ინდივიდუალურად სარგებლობის უფლება, თუმცა სარგებლობის ფაქტის გათვალისწინებით ამხანაგობის წევრისათვის საკუთრების უფლების მინიჭება ან ასეთი სარგებლობის შემდგომი აკრძალვა ამხანაგობის უფლებამოსილებას შეადგენს. მოცემულ შემთხვევაში არ დასტურდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მიერ სადავო ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემა, საერთო ქონებიდან წილის გამოყოფის შესახებ სარჩელის ან საერთო ქონებით სარგებლობის წესის შესახებ სარჩელის აღძვრის გარეშე აივანი აღირიცხა მოპასუხის საკუთრებად.

არ არის მართებული სააპელაციო პალატის მოსაზრება, რომ კანონის ამოქმედებამდე აივნით ინდივიდუალური სარგებლობა იმთავითვე ინდივიდუალურ საკუთრებას წარმოშობს. მართალია ნივთით სარგებლობა მესაკუთრის ერთ-ერთი უფლებამოსილებათაგანია, თუმცა ნივთით სარგებლობა, მასზე ფაქტობრივი ბატონობის განხორციელება, ხელთმპყრობა თავისთავად არ აღჭურავს პირს საკუთრების უფლებით. მფლობელობაში მესაკუთრის ვარაუდი დაშვებულია მხოლოდ მოძრავი და არა უძრავი ნივთების მიმართ, ხანგრძლივი დროის განმავლობაში ფართის სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობა, თავისთავად არ ქმნის უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველს. სააპელაციო პალატას არ გამოუკვლევია მოპასუხის მიერ სადავო ფართის ფლობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

სადავო ფართზე ინდივიდუალურ საკუთრებას არ წარმოშობს აგრეთვე იმ ნორმატიულ დანაწესზე მითითება, რომლის მიხედვით ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალური საკუთრების საგანია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები („ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის 4.1 მუხ.). აღნიშნული მოწესრიგება უზრუნველყოფს სამეურნეო სათავსის მფლობელის უფლებას მოიპოვოს ფართზე საკუთრება, რაც კანონის მე-4 მუხლის მეორე პუნქტით დადგენილი წესითა და პროცედურით უნდა განხორციელდეს. კანონის 4.1 მუხლის დანაწესი არ ადასტურებს ფართით მოსარგებლისა და მესაკუთრის უფლებრივ გათანაბრებას. საერთო საკუთრების საგანზე ინდივიდუალური საკუთრების წარმოშობისათვის თანამესაკუთრეთა მიერ კანონით დადგენილი წესითა და ფორმით გადაწყვეტილების მიღების საჭიროებაზე უთითებდა აგრეთვე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარე ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურების მიმართ 25.07.2007წ. გაცემული მითითების მე-12 პუნქტში (ტ.1, ს.ფ. 148). ამასთანავე, მნიშვნელოვანია, რომ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის მე-4 მუხლით განსაზღვრული მოწესრიგება ვრცელდება მხოლოდ სამეურნეო სათავსებზე. სააპელაციო პალატამ არ იმსჯელა სადავო ფართის დანიშნულებასა და მდებარეობაზე, მის სამეურნეო სათავსოდ მიჩნევის, ბ. დ-----ის ინდივიდუალურ საკუთრებაში აივანთან ერთად დერეფნის (სადარბაზოს) ნაწილის რეგისტრაციის შესაძლებლობაზე და მხოლოდ სადავო ფართის ინდივიდუალურად სარგებლობის ფაქტის დადგენა საკმარისად მიიჩნია ბ. დ-----ის საკუთრების უფლების წარმოშობისთვის, რაც მოკლებულია სათანადო ფაქტობრივ და სამართლებრივ დასაბუთებას.

სააპელაციო პალატას სარწმუნოდ არ დაუდგენია აგრეთვე სადავო რეგისტრაციების განხორციელების დროს მრავალბინიან სახლში არსებულ ინდივიდუალურ მესაკუთრეთა რაოდენობა. საქმეში დაცული ცნობები აღნიშნულთან დაკავშირებით სხვადასხვა მონაცემს შეიცავს (ნ. კ----ე სააგენტოში წარდგენილ საჩივარში (ტ.1, ს.ფ. 45) აღნიშნავს, რომ სახლში იყო არა 5, არამედ 10 ბინათმესაკუთრე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 14.07.2015წ. N1----- წერილის თანახმად სახლში რეგისტრირებული იყო 7 ინდივიდუალური საკუთრება, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 16.07.2015წ. წერილის მიხედვით რეგისტრაციის პერიოდში რეგისტრირებული იყო ათი ინდივიდუალური საკუთრება, ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 13.11.2008წ. წერილის მიხედვით, საცხოვრებელ სახლში ირიცხება 8 ერთეული საკუთრება (ტ.1, ს.ფ. 28, 48, 50)), შესაბამისად, გაურკვეველია 21.11.2008წ. სადავო რეგისტრაციის განხორციელების მომენტში მრავალბინიან სახლში რამდენი ინდივიდუალური მესაკუთრე იყო. ბ. დ-----ემ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარადგინა მხოლოდ 5 მესაკუთრის თანხმობა, საქმის მასალების

მიხედვით ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ განცხადებებს ბ. დ-----ის სახელზე 28,98 კვ.მ. ფართის დარეგისტრირებაზე თანხმობის მიცემის შესახებ ხელს აწერს ვ-----ში მცხოვრები ხუთი პირი, მათ შორის ბ. დ-----ის შვილი - ი. კ-----ი. სააპელაციო პალატას სათანადოდ არ შეუფასებია სადავო ფართის სამეურნეო სათავსოდ მიჩნევის შემთხვევაშიც კი თანხმობების აღნიშნული რაოდენობის საკმარისობა ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებაში აღრიცხვისთვის.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ უკეთეს ფართი სამეურნეო სათავსოა მასზე ინდივიდუალური საკუთრების მოპოვებისა და რეგისტრაციისათვის საკმარისია ამხანაგობის წევრთა 2/3-ის თანხმობა, ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ არ არსებობს ფართის სამეურნეო სათავსოდ მიჩნევის საფუძველი და იგი ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში შემავალ სხვა ფართს განეკუთვნება, მაშინ ინდივიდუალური საკუთრების წარმოშობა უკლებლივ ყველა მესაკუთრის თანხმობას საჭიროებს. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის მე-19 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, ბინის მესაკუთრე არის ამხანაგობის წევრი. ამავე კანონის 10.1 მუხლით დადგენილია, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ისეთი განვითარება, რომელიც მნიშვნელოვნად ცვლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას და გავლენას ახდენს სხვა ბინის მესაკუთრეთა მიერ საერთო ქონების გამოყენებაზე, ხორციელდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებაზე ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე. ბინის მესაკუთრის წილი საერთო საკუთრებაში განისაზღვრება მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის შეფარდებით ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებულ მთელ ფართობთან. ბ. დ-----ის ინდივიდუალური საკუთრების ზრდის კვალდაკვალ შესაბამისად მცირდება კორპუსის დანარჩენ მობინადრეთა წილი საერთო საკუთრებაში მყოფ უძრავ ქონებაზე. საერთო საკუთრებაში არსებული ნივთი თანამესაკუთრებთან შეთანხმების გარეშე არ შეიძლება უფლებრივად დაიტვირთოს ერთ-ერთი მესაკუთრის სასარგებლოდ და მისი ინტერესებისათვის. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის გადაწყვეტილება წარმოადგენს მრავალმხრივ გარიგებას, რომელიც მიმართულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვის, ექსპლუატაციის და განვითარებასთან დაკავშირებული ურთიერთობების წარმოშობის, შეწყვეტის ან შეცვლისკენ. ამდენად, უკეთეს სადავო ფართის სამეურნეო სათავსოდ მიჩნევის ფაქტობრივი საფუძველი გამოირიცხება, მაშინ ამხანაგობის წევრის მიერ საერთო საკუთრებაში შემავალ ფართზე ინდივიდუალური საკუთრების უფლების მოპოვებისათვის საჭირო იქნება ყველა მესაკუთრის თანხმობა და მესაკუთრეთა 2/3 ნაწილის გადაწყვეტილება არ წარმოშობს ფართზე საკუთრების მოპოვების საფუძველს. სააპელაციო პალატას აღნიშნული გარემოებები არ შეუფასებია. პალატას არ გაუთვალისწინებია აგრეთვე, რომ სადავო ფართი მოიცავს არა მხოლოდ აივნის

ფართს, არამედ აგრეთვე სადარბაზოს ნაწილს. სადარბაზო ერთმნიშვნელოვნად ამხანაგობის საერთო საკუთრების ობიექტია („ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის 5.4 მუხ. „დ“ ქვ.პ.). ამდენად, შესაძლოა სადავო ფართის სხვადასხვა ნაწილზე ინდივიდუალური საკუთრების მოპოვებისათვის ამხანაგობის წევრთა სხვადასხვა რაოდენობის თანხმობა იყოს საჭირო. გასაჩივრებული აქტების კანონიერებას არ ადასტურებს სააპელაციო სასამართლოს მითითება „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის 10<sup>1</sup> მუხლზე, რადგან აღნიშნული ნორმა კანონს დაემატა 11.10.2011წ. კანონით შეტანილი ცვლილებების შედეგად, რაც გამორიცხავს მარეგისტრირებული ორგანოს 22.11.2008წ. გადაწყვეტილების მართლზომიერების აღნიშნული ნორმით დასაბუთების შესაძლებლობას.

სადავო ფართზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით ბ. დ-----ემ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადება 28.10.2008წ. წარუდგინა. ამ პერიოდში მოქმედი საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 13.12.2006წ. N800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციის 62-ე მუხლის შესაბამისად, მარეგისტრირებელმა ორგანომ შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება იმ საფუძვლით, რომ განცხადებას არ ერთვოდა მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად აუცილებელი მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი - ცნობა-დახასიათება მესაკუთრეთა რაოდენობის მითითებით. აღნიშნული ინფორმაციის წარდგენა ბ. დ-----ეს დაევალა მესაკუთრეთა თანხმობის საკმარისობის შეფასების მიზნით. ამდენად, მარეგისტრირებელმა ორგანომ თავად დაადასტურა ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებაში აღრიცხვისათვის ამხანაგობის თანხმობის წარდგენის აუცილებლობა. სასამართლოს მითითება ამჟამად მოქმედ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.2010წ. N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 14.9 მუხლზე, არ ასაბუთებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მართებულობას. ხსენებული ნორმის თანახმად, უკეთუ წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზით დგინდება, რომ უძრავი ნივთი არის ერთ სისტემაში გაერთიანებული, ურთიერთდაკავშირებული და იზოლირებული ფართი, რეგისტრაციის განსახორციელებლად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა თანხმობა არ მოითხოვება. რეგისტრაციის შესახებ სადავო 21.11.2008წ. გადაწყვეტილების მიღების მომენტში აღნიშნული ნორმა არ მოქმედებდა. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქცია დამტკიცდა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.2010წ. N4 ბრძანებით, შესაბამისად ხსენებული მოწესრიგება ვერ იქნება გამოყენებული 2008 წელს განხორციელებული სარეგისტრაციო წარმოების მართლზომიერების შეფასებისას. სადავო 21.11.2008წ. გადაწყვეტილების მიღებისას უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ, სამართლებრივ საფუძვლებს და მარეგისტრირებელ ორგანოთა უფლებამოსილებას განსაზღვრავდა

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 13.12.2006წ. N800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქცია, რომელიც მსგავს მოწესრიგებას არ ითვალისწინებდა. აქტის მართლზომიერად მიჩნევისათვის აქტი უნდა შეესაბამებოდეს მისი გამოცემის დროს მოქმედ ნორმატიულ მოწესრიგებას, შესაბამისად, უსაფუძვლოა სადავო აქტის გამოცემის შემდეგ გამოცემულ ნორმაზე მითითება. გარდა ამისა, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.2010წ. N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 14.9 მუხლში საუბარია ერთ სისტემაში გაერთიანებულ, ურთიერთდაკავშირებულ და იზოლირებულ ფართზე, ხოლო სადავო ფართი საპროექტო დოკუმენტაციის მიხედვით არ არის გაერთიანებული მოპასუხის ბინასთან ერთ სისტემაში, საპროექტო დოკუმენტაციის მიხედვით ის არ არის აგრეთვე იზოლირებული, სადავო ფართი საპროექტო დოკუმენტაციით კონსტრუქციულად ხელმისაწვდომი უნდა იყოს სარგებლობისთვის სხვა მობინადრეებისათვის, რასაც პროექტით გათვალისწინებული მოსარჩელის ნ. კ----ის კუთვნილი ბინიდან სადავო ფართში გამავალი ფანჯრის არსებობა ადასტურებს, რომლის კანონდარღვევით მოწყობა საქმეზე არ არის დადგენილი. ინსტრუქციის ხსენებული ნორმა არ ითვალისწინებს საერთო საკუთრების ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემას. ერთ სისტემაში გაერთიანებული (ურთიერთდაკავშირებული) მომიჯნავე სათავსების ერთობლიობა ან იზოლირებული სათავსი, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, მრავალბინიან სახლში ბინის დეფინიციის შემადგენელი ნიშანია. საცხოვრებელი ბინის ტექნიკური პასპორტით და გეგმა-ნახაზებით დასტურდება, რომ როგორც სადარბაზოს ფართი, ასევე სადარბაზოს გაგრძელება - ღიაა, აივნის ფართი მდებარეობს მოპასუხის ინდივიდუალურ საკუთრებასთან მისვლამდე და იგი არ არის მოპასუხის კუთვნილი საცხოვრებელი ბინის შიგნით მოქცეული ფართი. სადავო ფართი არ იმყოფებოდა მოპასუხის (მისი მამკვიდრებლის) ინდივიდუალურ სარგებლობაში, წინააღმდეგ შემთხვევაში ბინის პრივატიზება მოხდებოდა სადავო ფართთან ერთად. ქ. ბათუმის ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს და ბ. დ-----ის შორის 02.09.1994წ. დადებული ბინის პრივატიზაციის ხელშეკრულებით (ტ.1, ს.ფ.37-38) სადავო ფართის პრივატიზება არ მომხდარა. მოპასუხის მამკვიდრებელმა საცხოვრებელი ბინის პრივატიზების (02.09.1994წ.) შემდეგ, კერძოდ 2008წ. მიმართა საჯარო რეესტრის სამსახურს სადავო ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებაში რეგისტრაციის მოთხოვნით. ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივის მონაცემებით (ტ.1, ს.ფ. 31), საჯარო რეესტრის ამონაწერით (ტ.1, ს.ფ. 39) დასტურდება, რომ ბ. დ-----ის სახელზე პირველადი რეგისტრაცია განხორციელდა 16.10.2008წ., მის სახელზე ირიცხებოდა 57,14 კვ.მ. ფართი, მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არ შედიოდა საერთო სარგებლობის აივანი და

სადარბაზოს ნაწილი. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ნორმით გათვალისწინებული სამართლებრივი რეგულაცია მხოლოდ კონკრეტული ფაქტობრივი გარემოებების მიმართ გამოიყენება. საკითხის მომწესრიგებელი ნორმის მოძიება პირველ რიგში განსახილველი დავის ფაქტობრივი გარემოებების სათანადოდ დადგენას გულისხმობს. მოცემულ შემთხვევაში სწორედ საქმის გარემოებათა არასათანადოდ გამოკვლევამ და შეფასებამ, მტკიცებულებათა არასრულყოფილად შესწავლამ განაპირობა სადავო საკითხის გადაწყვეტისათვის გამოყენებული ნორმატიული მოწესრიგების დაუსაბუთებელი განმარტება.

ბ. დ-----ის სახელზე სადავო ფართის საკუთრებაში აღრიცხვის მართლზომიერებას არ ადასტურებს მოსაზრება ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 13.12.2006წ. N800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციის 13.8 მუხლის საფუძველზე დაზუსტების შესახებ. აღნიშნული ნორმის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის მიხედვით, თუ საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ერთეულის ფართობი უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულ ან ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათში დაფიქსირებულ დაზუსტებულ ფართობზე მეტია ან ნაკლებია, მარეგისტრირებული ორგანო უფლების რეგისტრაციას ახდენს ბოლო საკადასტრო აზომვითი ნახაზით დადგენილი ფართობის შესაბამისად. აღნიშნული ნორმა მართლაც ითვალისწინებდა ფართის დაზუსტების შესაძლებლობას, თუმცა მნიშვნელოვანია, რომ ნორმა ეხება მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ერთეულის - ანუ კონკრეტული ინდივიდუალური საკუთრების საგნის ფართის სახელდობრ დაზუსტების საკითხს, ნორმა არ ითვალისწინებდა თანასაკუთრების საგნის მიერთების შესაძლებლობას ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართისათვის მხოლოდ ახალი საკადასტრო-აზომვითი ნახაზის შედგენის საფუძველზე.

საფუძველს მოკლებულია ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მოსაზრება სადავო ფართით სარგებლობის წესთან დაკავშირებით შეთანხმების არსებობის შესახებ. ის, რომ ბ. დ-----ისა და მისი მემკვიდრის მიერ სადავო ფართით სარგებლობა ნ. კ----ეს არ გაუსაჩივრებია, არ ადასტურებს შეთანხმების არსებობას. ამასთანავე გასათვალისწინებელია, რომ ბ. დ-----ის ან ი. კ-----ის მიერ აივნის ფართით სარგებლობა არც განსახილველ შემთხვევაშია სადავო. ნ. კ----ე ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებაში მოქცევას ასაჩივრებს, მის მიზანს არ შეადგენს ი. კ-----ის მიერ აივნით სარგებლობის შეწყვეტა, მოსარჩელის მიზანია თავადაც ისარგებლოს სადავო ფართით. ნ. კ-----ისა და ბ. დ-----ეს შორის სარგებლობის წესზე შეთანხმების დადასტურების შემთხვევაშიც, სასამართლოს არ უმსჯელია ორი მესაკუთრის

მიერ საერთო საკუთრებაში არსებული ფართით სარგებლობის წესის განსაზღვრის უფლებამოსილებაზე. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის სადავო რეგისტრაციის განხორციელების დროს მოქმედი რედაქცია, ასევე სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებდა საერთო ქონებაზე სარგებლობისა და მართვის წესთან დაკავშირებით თანამესაკუთრეთა შეთანხმების შესაძლებლობას. სასამართლოს არ დაუსაბუთებია სარგებლობის წესზე ორი მესაკუთრის შეთანხმების საკმარისობა. განსახილველი დავის საგანს სცილდება მრავალბინიან სახლში სხვა სართულზე ერთ-ერთი მესაკუთრის მიერ დანარჩენ თანამესაკუთრეთა თანხმობის გარეშე აივნის ინდივიდუალურ საკუთრებაში აღრიცხვა, ამასთანავე, აღნიშნული არ წარმოადგენს ამხანაგობის წევრთა თანხმობის საჭიროების გამომრიცხავ გარემოებას.

ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 16.11.2012წ. გადაწყვეტილება ი. კ-----ის სახელზე ბ. დ-----ისგან მემკვიდრეობით მიღებული ფართის, მათ შორის აივნისა და დერეფნის (სადარბაზოს) ფართის, საკუთრებაში აღრიცხვის შესახებ მართლზომიერად მიიჩნიეს იმის გამო, რომ საკუთრება წარმოიშვა სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე, რომელიც სადავო არ გამხდარა. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სამკვიდრო მოწმობის ძალაში ყოფნა არ აბრკოლებს ი. კ-----ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის სადავო ნაწილში ბათილად ცნობის შესაძლებლობას. განსახილველ საქმეში სადავო არ არის ბ. დ-----ის მემკვიდრედ ი. კ-----ის მიჩნევა, სამკვიდროს მიღების მართლზომიერება, სადავოა აივნისა და დერეფნის (სადარბაზოს) ნაწილის, სულ 29,98 კვ.მ. ფართის სამკვიდრო მასაში შესვლა, მასზე როგორც მამკვიდრებლის - ბ. დ-----ის, ასევე მემკვიდრის - ი. კ-----ის საკუთრების წარმოშობა. ი. კ-----ს საკუთრება არ წარმოშობია გარიგების საფუძველზე, იგი არ გამხდარა შემძენი სკ-ის 185-ე მუხლის მიზნებისათვის, შესაბამისად მხოლოდ ის გარემოება, რომ მამკვიდრებელი საჯარო რეესტრში აღრიცხული იყო უძრავი ნივთის მესაკუთრედ იმთავითვე არ ადასტურებს მემკვიდრის მიერ ამ ნივთზე მოპოვებული საკუთრების უფლების მართლზომიერებას. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მატერიალური სამართალი ითვალისწინებს ორი სახის უფლებამონაცვლეობას: უნივერსალურს ანუ ზოგად უფლებამონაცვლეობას, როდესაც უფლებამონაცვლეზე გადადის მისი წინამორბედის ყველა უფლება-მოვალეობა და სინგულარულ (კერძო) უფლებამონაცვლეობას, როდესაც უფლებამონაცვლეზე გადადის მხოლოდ ცალკეული უფლება-მოვალეობანი. მემკვიდრეობა უნივერსალურ უფლებამონაცვლეობას ადასტურებს, რადგან ამ დროს მემკვიდრეზე გადადის უფლებრივი წინამორბედის - მამკვიდრებლის სრული ქონებრივი უფლება-მოვალეობანი, გარდა იმ უფლება-მოვალეობებისა, რომელთან მიმართებითაც, კონკრეტული სამართალურიერთობის ბუნებიდან გამომდინარე, დაუშვებელია უფლებამონაცვლეობა. პირის გარდაცვალებით

ფაქტობრივად წყდება ყველა ის ურთიერთობა, რომელიც მას აკავშირებდა სხვა პირებთან და ქონებასთან, მაგრამ თავად სამართალურთიერთობა და ქონება აგრძელებს არსებობას. უკეთუ უფლებამონაცვლეობა სამართალურთიერთობის ბუნებიდან გამომდინარე დასაშვებია, გარდაცვლილი პირის ნაცვლად ურთიერთობაში ჩნდება მისი უფლებამონაცვლე, რომელიც ანაცვლებს მამკვიდრებელს. სწორედ ამიტომ მემკვიდრეობის შემთხვევაში უფლებამონაცვლეობა უნივერსალურია, მამკვიდრებლის ქონებრივი უფლებები და მოვალეობები მემკვიდრეზე გადადის სრულად და უცვლელად, ისეთივე მდგომარეობაში და იმავე სახით, როგორც ეს მამკვიდრებლის გარდაცვალებამდე იყო. ამდენად, უკეთუ დადგინდება ბ. დ-----ის მიერ სადავო ფართზე საკუთრების არამართლზომიერად მოპოვება, სამკვიდრო მოწმობის გამო, ი. კ-----ი ვერ ჩაითვლება სადავო ქონების მართლზომიერ მესაკუთრედ. სამკვიდრო მოწმობა მემკვიდრეობის მიღების საშუალებაა, მისი მეშვეობით დასტურდება სამკვიდროს მიღება და ამდენად, მემკვიდრე სამართალურთიერთობებში იკავებს გარდაცვლილი პირის ადგილს, თუმცა აღნიშნული არ ადასტურებს მამკვიდრებლის სხვა პირებთან და ქონებასთან არსებული უფლებრივი დამოკიდებულების მართლზომიერებას. მემკვიდრე ახდენს სამკვიდროს ანუ იმ უფლება-მოვალეობათა ერთობლიობის მიღებას, რომელიც მამკვიდრებელს გარდაცვალების მომენტში აქვს, სამკვიდრო მასაში შედის მხოლოდ ის უფლება-მოვალეობები, რომელთა მატარებელი სიცოცხლეში იყო მამკვიდრებელი. ამდენად, უკეთუ დადგინდება ბ. დ-----ის მიერ სადავო ფართზე საკუთრების მოპოვების არამართლზომიერება, აღნიშნული ფართი ამოირიცხება სამკვიდრო მასიდან. სკ-ის 312-ე მუხლით განსაზღვრული რეესტრის მონაცემების უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია არ ადასტურებს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარს, ვინაიდან პრეტენზია სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებას ეხება, რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად მანამ, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. საჯარო რეესტრის მონაცემთა უტყუარობის პრეზუმფცია ობიექტური რეალობის საწინააღმდეგოს დაშვებაა და მას გამართლება აქვს მესამე პირთა ინტერესების დასაცავად. ამასთანავე, ჩანაწერის უსწორობისას პრეზუმფცია იცავს მხოლოდ კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებს, ანუ იმ პირის უფლებას, რომელიც გარიგების საფუძველზე იძენს რეგისტრაციაუნარიან ქონებას (უძრავ ნივთს), მას გამოჩენილი აქვს წინდახედულობის გონივრული სტანდარტი და არ იცოდა ან არ შეიძლება სცოდნოდა უფლების ხარვეზის შესახებ. მოცემულ შემთხვევაში, უდავოა, რომ საკითხი ოჯახის წევრთა მიერ სამკვიდროს მიღების ფაქტს შეეხება და არა გარიგების საფუძველზე საკუთრების შეძენას. შესაბამისად, სადავო ფართზე ბ. დ-----ის საკუთრების უფლების მარეგისტრირებელ ორგანოში აღრიცხვა იმთავითვე არ ადასტურებს ი. კ-----ის საკუთრების უფლების მართლზომიერებას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა თვლის, რომ საქმეზე არ არის სრულყოფილად გამოკვლეული საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, არ არის შეფასებული სადავო ფართის სტატუსი, მისი დანიშნულება, სადავო ფართზე საკუთრების წარმოშობისათვის თანამესაკუთრეთა თანხმობის საჭიროება, მესაკუთრეთა კონკრეტული რაოდენობის თანხმობის საკმარისობა, არ არის გამოკვლეული ბ. დ-----ის საკუთრების წარმოშობის მომენტში ინდივიდუალურ მესაკუთრეთა ზუსტი რაოდენობა, განჩინება შეიცავს ნორმის არასწორ განმარტებას, სარეგისტრაციო სამსახურის სადავო 21.11.2008წ. N----- გადაწყვეტილების კანონიერებაზე მსჯელობისას გამოყენებულ იქნა რამდენიმე წლის შემდეგ ამოქმედებული მოწესრიგება. ამდენად, არსებობს საკასაციო საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების, გასაჩივრებული განჩინების სსკ-ის 412-ე მუხლის საფუძველზე გაუქმების და საქმის სააპელაციო სასამართლოსთვის ხელახალი განხილვისთვის დაბრუნების საფუძველი.

### **ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე, 399-ე, 412-ე მუხლებით და

### **დ ა ა დ გ ი ნ ა:**

1. ნ. კ----ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 27.12.2016წ. განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისთვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**თავმჯდომარე**  
**სხირტლაძე**

**6.**

**მოსამართლეები:**

**მ. ვაჩაძე**

**როინიშვილი**

**3.**