



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

26 იანვარი, 2018 წელი
თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ**

მოსამართლე - მერაბ ლომიძე

სხდომის მდივანი - სოფიო ჯაფარიძე, ნათია ზანდუკელი

აპელანტი (მოსარჩელე) - ტ----- ა-----ი

წარმომადგენელი - ზ-----დ-----ი

აპელანტი (მოსარჩელე) - ბ----- ხ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარეები (მოპასუხეები) - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახური

წარმომადგენელი - შ-----ი

მესამე პირი - საქართველოს თავდაცვის სამინისტრო

წარმომადგენელი - ი-----ა

მესამე პირები - ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“, ნ----- ხ-----ი, თ-----
მ-----ი, ი-----ი, თ-----ე, თ-----ი, ვ-----ი, ლ-----ე,
ნ-----ი, პ-----ე, გ-----ი, გ-----ი, მ-----ე, თ-----
ი, ვ-----ი, ნ-----ი, მ-----ი, გ-----ი, თ-----ე, მ-----
ი, რ-----ი, რ-----ა, ნ-----ი, ც-----ი, ქ-----
ა, ტ-----ა, ი-----ო, ნ-----ე, მ-----ი, ა-----ი, ე-----ი,
თ-----ი, ს-----ა ა-----ა, მ-----ე ნ-----ი, თ-----
ი, თ-----ე, ა-----ე, უ-----ი, მ-----ი, ნ-----ი, გ-----
ი, მ-----ა, დ-----ი, პ-----ი, ს-----ი, ი-----
-ი, ლ-----ე, მ-----ი, ქ-----ი, ე-----ი, კ-----ი, ქ-----
-ა, ა-----ი, მ-----, ვ-----ე, ლ-----ი, გ-----ი,

ზ-----ე, ა-----ი, თ-----ი, მ-----ი, ო-----ი, ნ-----
- ა-----ი, ა-----ი, ე-----ე, თ-----ე, მ-----ე, ზ-----
-----ი

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები - თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 29 სექტემბრის გადაწყვეტილება და თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 05 ნოემბრის გადაწყვეტილება

1.1 აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილებების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო მოთხოვნების დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილებების სარეზოლუციო ნაწილები:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 29 სექტემბრის გადაწყვეტილებით ტ----- ა-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 05 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ბ----- ნ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით (ტ----- ა-----ის სარჩელზე):

2.1. ტ----- ა-----ის სარჩელთან დაკავშირებით საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. თბილისში, ნ-----ს ქ. N--- მდებარე უძრავ ნივთზე - 1----.მ. სარდაფზე, 1--- წლის 24 იანვარს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, საჯარო რეესტრში 2004 წლის 22 ნოემბერს რეგისტრირებულია გ----- ა-----ის საკუთრების უფლება. უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე ქ. თბილისში, ნ-----ს ქ. N--- მდებარე 1----.მ. სარდაფის ნახევარი გ----- ა-----მა აჩუქა შვილებს ტ----- და ნ----- ა-----ებს, რაც დარეგისტრირებულ იქნა საჯარო რეესტრში 2004 წლის 30 დეკემბერს.

2.2. 2008 წლის 18 აგვისტოს ნ----- ა-----მა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში წარადგინა N8----- განცხადება, რომლითაც მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ქ. თბილისში, ნ-----ს ქუჩა N--- (7--- კვ.მ., ნახევარსარდაფი) მდებარე უძრავ ქონებაზე.

2.3. „სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული

სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 22 აგვისტოს N8-----03 გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და განმცხადებელს დაევალა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებთან შესაბამისობაში მყოფი აზომვითი ნახაზის და „7--- კვ.მ. სარდაფის ტ----- და ნ----- ა-----ების თანასაკუთრებაში გადაცემის შესახებ“ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“-ის კრების ოქმის წარდგენა.

2.4. 2008 წლის 4 სექტემბერს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილ იქნა დამატებითი დოკუმენტაცია - ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----ის“ 2008 წლის 1 ივნისის კრების ოქმი, რომელიც საფუძვლად დაედო სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ 2008 წლის 4 სექტემბრის N8-----08 გადაწყვეტილებისა და „რეგისტრაციის შესახებ“ 2008 წლის 4 სექტემბრის N8-----08 გადაწყვეტილების მიღებას. 2008 წლის 4 სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ, ქ. თბილისში, ნ-----ს ქ. N--- მდებარე 2----- კვ.მ. სარდაფზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“-ის 2008 წლის 11 ივლისის კრების ოქმის საფუძველზე დარეგისტრირდა მოსარჩელის ტ----- ა----- ისა და მისი დის ნ----- ა-----ის საკუთრების უფლება.

2.5. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----ის“ 2008 წლის 1 ივნისის კრების ოქმში მითითებულ იქნა, რომ კრებამ ხმათა უმრავლესობით, კერძოდ, ამხანაგობის წევრთა 2/3-ზე მეტი ხმით დაადგინა ტ----- ა-----ისათვის მოცემული ნახევარსარდაფის - 3--- კვ.მ. ფართის, ხოლო ნ----- ა-----ითათვის - 3--- კვ.მ. ფართის საკუთრებაში გადაცემა.

2.6. 2010 წლის 21 აპრილს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“-მ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში წარადგინა განცხადება საჯარო რეესტრში 7--- კვ.მ. სარდაფზე რეგისტრირებული ტ----- და ნ----- ა-----ების საკუთრების უფლების გაუქმების მოთხოვნით. საჯარო რეესტრში ასევე წარდგენილ იქნა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“-ის 2010 წლის 20 მარტის ოქმი, რომლითაც გაუქმდა ქ. თბილისში, ნ-----ს ქუჩა N--- სარდაფის ტ----- ა-----ისათვის 3--- კვ.მ. და ნ----- ა-----ისათვის 3--- კვ.მ. საკუთრებაში გადაცემის შესახებ 2008 წლის 11 ივლისის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა ი----- კრების ოქმი, მოცემული მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და შესაბამისად, გაუქმებულ იქნა 7---0 კვ.მ. სარდაფის ნაწილში ტ----- და ნ----- ა-----ების საკუთრების უფლება.

2.7. ბ----- ხ-----მა 2010 წლის 17 მაისს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში წარადგინა N8----- განცხადება, რომლითაც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“-ის 2010 წლის 11 მაისის კრების ოქმის საფუძველზე მოითხოვა ქ. თბილისში, ნ-----ს ქუჩა N--- მდებარე 7---0 კვ.მ. სარდაფზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, აღნიშნული მოთხოვნა დაკმაყოფილებულა. 2010 წლის 07 ივლისის უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულებით ბ----- ხ-----მა ქ. თბილისში, ნ-----ს №9, ს-----ში მდებარე 7--- კვ.მ-ის სარდაფი აჩუქა მოპასუხე ნ----- ხ-----ს. საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით, ქ. თბილისში, ნ-----ს ქუჩა №6-ში მდებარე სარდაფის

საერთო ფართობი 2---- კვ.მ.-იდან მესაკუთრეებს წარმოადგენენ ტ----- და ნ----- ა-----
-ები 1---- კვ.მ.-ის, ხოლო 7--- კვ.მ.-ის სარდაფის მესაკუთრეს ნ----- ნ-----ი.

2.8. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 30 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ნ----- ა-----ისა და ტ----- ა-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“-ის 2010 წლის 20 მარტის N-----ს ოქმი, ქ. თბილისში, ნ-----ს ქუჩა N--- მდებარე 7--- კვ.მ. ფართის სარდაფის (საკადასტრო კოდი 0-----) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----ისათვის საკუთრებაში გადაცემისა და ამხანაგობა „ი-----“-ს 2008 წლის 11 ივლისის N5----- ოქმის გაუქმების შესახებ; ბათილად იქნა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----ის“ 2010 წლის 3 ივნისის კრების ოქმი N--- თბილისში, ნ-----ს ქუჩა N--- მდებარე 7--- კვ.მ. ფართის სარდაფის (საკადასტრო კოდი N0-----) ბ----- ნ-----ისათვის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ; ბათილად იქნა ცნობილი 2010 წლის 7 ივლისის ბ----- ნ-----სა და ნ----- ნ-----ს შორის დადებული უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულება ქ. თბილისში, ნ-----ს ქუჩა N--- მდებარე 7--- კვ.მ. ფართის სარდაფის (საკადასტრო კოდი N0-----) ნ----- ნ-----ისათვის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ; ქ. თბილისში, ნ-----ს ქუჩა N--- მდებარე 7--- კვ.მ. სარდაფი აღირიცხა ნ----- ა-----ის და ტ----- ა-----ის თანასაკუთრებად. მოცემული კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით გადაწყდა კონკრეტული სადავო სამართალური თემა, რაც უკავშირდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“-ის 2010 წლის 20 მარტის N-----ს ოქმის კანონიერების საკითხს, რომლითაც ქ. თბილისში, ნ-----ს ქუჩა N--- მდებარე 7--- კვ.მ. ფართის სარდაფი (საკადასტრო კოდი 0-----) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“-ს გადაეცა საკუთრებაში და ამხანაგობა „ი-----“-ს 2008 წლის 11 ივლისის N5----- ოქმი გაუქმდა. სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მიერ დადგენილია გარემოება იმის შესახებ, რომ ამხანაგობა არ იყო უფლებამოსილი მიეღო გადაწყვეტილება ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალურ საკითხებთან დაკავშირებით, ამასთან, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ნ----- ა-----სა და ტ----- ა-----ს არ ეცნობათ ამხანაგობის წევრთა 2010 წლის 20 მარტის და 2010 წლის 3 ივნისის კრებების მოწვევის შესახებ. მხარეთა განმარტებების საფუძველზე სასამართლომ დაადგინა, რომ 2010 წლის 20 მარტსა და 23 მარტს ამხანაგობა ი-----ის“ წევრთა კრება არ იყო ჩატარებული.

2.9. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 30 დეკემბრის გადაწყვეტილების საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2012 წლის 23 მაისს ქ. თბილისში, ნ-----ს ქუჩა N--- მდებარე 7--- კვ.მ. სარდაფი აღირიცხა ნ----- ა-----ის და ტ----- ა-----ის თანასაკუთრებად.

2.10. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილებით ბ----- და ნ----- ნ-----ების სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა

კოლეგიის 2012 წლის 27 სექტემბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; ბ----- და ნ----- ხ-----ების სარჩელი ბმა „ი-----“-ის, გ----- და ნ----- ა-----ების მიმართ დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი ბმა „ი-----“-ის 2008 წლის 11 ივლისის კრების ოქმი გ----- და ნ----- ა-----ებისათვის 7---0 კვ.მ. სარდაფის (თითოეულს 3----3----კვ.მ.) საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე (კრების ოქმის დამოწმების თარიღი: 04. 0-----წ. რეესტრში რეგისტრაციის N5-----). საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 6 თებერვლის განჩინებით გ----- და ნ----- ა-----ების საკასაციო საჩივარი დარჩა განუხილველად დაუშვებლობის გამო. ამდენად, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაშია.

2.11. 2014 წლის 19 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილ იქნა ბ----- ხ-----ის N5----- განცხადება, რომელმაც თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილების საფუძველზე მოითხოვა ქ. თბილისში, ნ-----ს ქუჩა N---- მდებარე 7--- კვ.მ. ფართის სარდაფზე (საკადასტრო კოდი 0-----) საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 29 აპრილის N8----- გადაწყვეტილების საფუძველზე ქ. თბილისში, ნ-----ს ქ. N---- მდებარე 1----.მ. სარდაფზე რეგისტრირებულია გ----- და ნ----- ა-----ების საკუთრების უფლება.

2.12. ამდენად, საქმის მასალებით დადგენილია, რომ გ----- და ნ----- ა-----ებს სარდაფი ფართით 7--- კვ.მ. საკუთრებაში გადაეცათ ამხანაგობა ი-----“-ის 2018 წლის 11 ივლისის კრების ოქმის საფუძველზე. 7--- კვ.მ. სარდაფის გ----- და ნ----- ა-----ების თანასაკუთრებაში გადაცემის საფუძველი - 2018 წლის 11 ივლისის კრების ოქმი სადავო უძრავ ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების დამდგენ ერთადერთ დოკუმენტს წარმოადგენს, რომელიც სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით ბათილად არის ცნობილი. ზემოაღნიშნული ოქმის ბათილად ცნობის საფუძველია ის გარემოება, რომ 2008 წლის 11 ივლისს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“-ის კრება სარდაფის ნ----- და გ----- ა-----ებისათვის თანასაკუთრებაში გადაცემის თაობაზე არ ჩატარებულა. კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილების თანახმად, საქმის მასალებში არ იქნა წარმოდგენილი მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა სარდაფის ბინათმესაკუთრეთა თანასაკუთრებაში არსებული სადავო ნაწილის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე მიღებული გადაწყვეტილების „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლთან შესაბამისობას (გადაწყვეტილების მიღებას ხმათა 2/3-ით).

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით (ბ----- ხ-----ის სარჩელზე)

2.13. ბ----- ხ-----ის სარჩელთან დაკავშირებით საქალაქო სასამართლომ

დადგენილად მიიჩნია, რომ 1--- წლის 8 აპრილის პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე, ბ----- ხ----- ი რეგისტრირებულია თბილისში, ნ-----ს ქუჩა №6-ში მდებარე 9--- კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის მესაკუთრედ.

2.14. 1--- წლის 24 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, გ----- ა-----ს საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისში, ნ-----ს №6-ში მდებარე სარდაფი, ფართობით 1----.მ. აღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ქ. თბილისში, ნ-----ს №6-ში მდებარე სარდაფიდან (ფართობით 2---- კვ.მ.) გ----- ა-----ის საკუთრებად აღირიცხა სარდაფის 1----.მ ფართი.

2.15. 2004 წლის 22 დეკემბრის უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულებების თანახმად, გ----- ა-----მა, ქ. თბილისში ნ-----ს №6-ში მდებარე, 1----.მ. სარდაფიდან $\frac{1}{2}$ ნაწილი - 8----.მ. აჩუქა შვილს ტ----- ა-----ს, ხოლო დანარჩენი 8----.მ. მეორე შვილს ნ----- ა-----.

2.16. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“-ის 2008 წლის 11 ივლისის კრების ოქმის თანახმად, რომელსაც ესწრებოდა ამხანაგობის წევრთა 2/3-ზე მეტი, ტ----- და ნ----- ა-----ებს საკუთრებაში გადაეცათ 7--- კვ.მ ფართის სარდაფი და საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა მათი საკუთრების უფლება აღნიშნულ ფართზე.

2.17. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“-ის 2010 წლის 20 მარტის კრების ოქმით გაუქმდა 2008 წლის 11 ივლისის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“-ის კრების ოქმი ქ. თბილისში, ნ-----ს ქუჩა №6-ში მდებარე სარდაფის ფართიდან 3--- კვ.მ ფართის ტ----- ა-----ზე და 3--- კვ.მ ფართის ნ----- ა-----ზე საკუთრებაში გადაცემის ნაწილში და აღნიშნული ფართი (7--- კვ.მ) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 13 მაისის გადაწყვეტილებით კვლავ აღირიცხა ამხანაგობა „ი-----“-ის საკუთრებად.

2.18. 2010 წლის 13 მაისს მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, ნ-----ს №6-ში მდებარე სარდაფის 2---- კვ.მ. ფართიდან, 1----.მ. ფართზე რეგისტრირებულია ტ----- ა-----ის და ნ----- ა-----ის თანასაკუთრების უფლება.

2.19. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“-ის 2010 წლის 11 მაისის №-- კრების ოქმით დადგენილია, რომ ამხანაგობის წევრთა 2/3-მა დაადასტურა თბილისში, ნ-----ს ქუჩა №6-ში მდებარე 7--- კვ.მ სარდაფის ამხანაგობის წევრ ბ----- ხ-----ის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების დროისათვის.

2.20. 2010 წლის 17 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა ბ----- ხ-----მა და წარდგენილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“-ის 2010 წლის 11 მაისის №-- კრების ოქმის საფუძველზე, მოითხოვა თბილისში, ნ-----ს ქუჩა №6-ში მდებარე უძრავ ნივთზე

რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 20 მაისის გადაწყვეტილებით ბ----- ხ-----ის განცხადებაზე შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და დაინტერესებულ პირს დაევალა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“-ის წევრთა 100%-იანი თანხმობა, უძრავი ნივთის საკუთრებაში გადაცემის თანხმობის შესახებ.

2.21. ბმა „ი-----“-ის 2010 წლის 03 ივნისის №----- ოქმით, ამხანაგობის ყველა წევრმა დაადასტურა, რომ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების დროისათვის, ბ----- ხ-----ი ფლობდა ამ მისამართზე მდებარე სარდაფის 7--- კვ.მ ფართს და აღნიშნული ფართი მის ინდივიდუალურ საკუთრებას წარმოადგენს. 2010 წლის 10 ივნისს ბ----- ხ-----მა აღნიშნული დოკუმენტი დამატებით წარადგინა საჯარო რეესტრში, რის საფუძველზეც განახლდა 2010 წლის 17 მაისის განცხადების თაობაზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 11 ივნისის გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე დარეგისტრირდა ბ----- ხ-----ის საკუთრების უფლება.

2.22. 2010 წლის 07 ივლისის უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულებით ბ----- ხ----- --მა ქ. თბილისში, ნ-----ს ქუჩა №6-ში მდებარე 7--- კვ.მ ფართის სარდაფი აჩუქა შვილს - ნ----- ხ-----ს. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის მონაცემებში დაფიქსირდა, რომ ქ. თბილისში, ნ-----ს ქუჩა №6-ში მდებარე 2----- კვ.მ. სარდაფის საერთო ფართიდან 1----- კვ.მ.-ის მესაკუთრეებს წარმოადგენდნენ ტ----- და ნ----- ა----- ები, ხოლო 7--- კვ.მ.ის სარდაფის მესაკუთრეს - ნ----- ხ-----ი.

2.23. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 30 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ნ----- და ტ----- ა-----ების სარჩელი მოპასუხეების ბმა „ი-----“-ის, ბ----- ხ-----ის და ნ----- ხ-----ის მიმართ დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი ბმა „ი-----“-ის 2010 წლის 20 მარტის კრების ოქმი №20, რომელიც შეეხებოდა ამხანაგობა „ი-----“-ის 2008 წლის 11 ივლისის კრების ოქმის გაუქმებას და ქ. თბილისში, ნ-----ს ქუჩა №6-ში მდებარე 7---0 კვ.მ სარდაფის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“-სათვის საკუთრებაში გადაცემას. ამავე გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი ბმა „ი-----“-ის 2010 წლის 03 ივნისის კრების ო----- კვ.მ. ფართის სარდაფის ბ----- ხ-----ისათვის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ და 2010 წლის 07 ივლისის ბ----- ხ-----სა და ნ----- ხ-----ს შორის დადებული უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულება, ქ. თბილისში, ნ-----ს ქ. №6-ში მდებარე 7--- კვ.მ. სარდაფის ნ----- ხ-----ისათვის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ. აღნიშნული გადაწყვეტილება უცვლელად იქნა დატოვებული თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 15 ნოემბრის №2ბ/1349-11 განჩინებით, შევიდა კანონიერ ძალაში და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 23 მაისის გადაწყვეტილებით სადავო სარდაფი კვლავ აღირიცხა ნ----- და ტ----- ა-----ების

თანასაკუთრებად.

2.24. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 12 აპრილის №2ბ/4272-12 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ბ----- და ნ----- ხ-----ების სააპელაციო საჩივარი; გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 27 სექტემბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება: ბ----- და ნ----- ხ-----ების სარჩელი ბმა „ი-----“-ის, ტ----- და ნ----- ა-----ების მიმართ დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი ბმა „ი-----“-ის 2008 წლის 11 ივლისის კრების ოქმი ტ----- და ნ----- ა-----ებისთვის 7---0 კვ.მ. სარდაფის (თითოეულს - 3---3--- კვ.მ.) საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე. გადაწყვეტილებით სასამართლომ უდავოდ დადგენილად მიიჩნია, რომ სარდაფის სადავო ნაწილი - 7---0 კვ.მ., წარმოდგენდა ტ----- და ნ----- ა-----ების საკუთრებაში არსებული ფართისაგან დამოუკიდებელ ფართს, ხოლო იმ გარემოების დამადასტურებელი შესაბამისი მტკიცებულება, რომ სარდაფის სადავო ნაწილი ოდესმე გ----- ა-----ის საკუთრებაში იყო და შესაბამისად, იგი წარმოდგენდა ნაჩუქრობის საგანს, საქმეში წარმოდგენილი არ იყო. აღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია ნ----- და ტ----- ა-----ების მოსაზრება იმასთან დაკავშირებით, რომ გ----- ა-----მა 1--- წლის 24 იანვრის ხელშეკრულებით შეიძინა ქ. თბილისში, ნ-----ს №6-ში მდებარე მთლიანი სარდაფი, რომლის ხელახალი აზომვის შედეგად დაზუსტდა, რომ სარდაფის ფართი შეადგენდა 2----- კვ.მ.-ს. შესაბამისად, სასამართლომ უდავოდ დადგენილად მიიჩნია, რომ სარდაფის სადავო ნაწილი - 7---0 კვ.მ. არასდროს არ ყოფილა გ----- ა-----ის საკუთრებაში და შესაბამისად, იგი არც ნაჩუქრობის საგანს წარმოდგენდა. სასამართლომ მიუთითა, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში, მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის განაწილების პრინციპიდან გამომდინარე, მოპასუხე იყო ვალდებული დაემტკიცებინა იმ გარემოების არსებობა, რომ სადავო კრების ოქმით დადასტურებული სარდაფის ტ----- და ნ----- ა-----ების მიერ მფლობელობის ფაქტს, მის ინდივიდუალური საკუთრების საგნად მიჩნევასა და საკუთრებაში გადაცემას დაეთანხმა ამხანაგობა „ი-----“-ის წევრთა 2/3. საქმის მასალებიდან გამომდინარე, სასამართლომ არ მიიჩნია დადასტურებულად ის გარემოება, რომ სარდაფის ბინათმესაკუთრეთა თანასაკუთრებაში არსებული სადავო ნაწილის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე გადაწყვეტილება მიღებული იყო „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლით გათვალისწინებულ ხმათა 2/3-ით. ამასთან, სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ, საქმეში წარმოდგენილ სანოტარო წესით დამოწმებულ განცხადებაზეც, რომელსაც ხელს აწერდა სადავო კრების თავმჯდომარე ა----- ბ-----ი და რომლითაც დგინდებოდა, რომ 2008 წლის 11 ივლისს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“-ის კრება სარდაფის სადავო 7---0 კვ.მ.-ის ნ----- და ტ----- ა-----ების თანასაკუთრებაში გადაცემის თაობაზე არ ჩატარებულა.

2.25. 2014 წლის 11 აპრილს ბ----- ხ-----მა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში წარადგინა კანონიერ ძალაში შესული

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 12 აპრილის №2ბ/4272-12 გადაწყვეტილება და აღნიშნულის საფუძველზე მოითხოვა ტ---- და ნ----- ა-----ების სახელზე რეგისტრირებული სარდაფის ფართიდან 7---0 კვ.მ ფართის ამხანაგობა „ი-----“-ის სახელზე რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 29 აპრილის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ბ----- ხ-----ის მოთხოვნა.

2.26. 2014 წლის 19 მაისს ბ----- ხ-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის, მათ შორის, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“-ის №-- კრების ოქმის საფუძველზე (2/3 ნების გამოვლენით) მოითხოვა თბილისში, ნ-----ს ქუჩა №6-ში მდებარე სარდაფის 7---0 კვ.მ ფართზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

2.27. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 23 მაისის №8----- გადაწყვეტილებით, ბ----- ხ-----ის 2014 წლის 19 მაისის განცხადებასთან დაკავშირებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და დაინტერესებულ პირს დაევალა ნოტარიულად დამოწმებული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის 100 პროცენტიანი კრების ოქმის წარდგენა, ამხანაგობის ყველა წევრის ხელმოწერის ნოტარიული დამოწმებით.

2.28. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობის გამო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2014 წლის 25 ივნისს მიღებულ იქნა №8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

2.29. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 11 ივლისის №1----- გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა ბ----- ხ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 23 მაისის №8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე. ბათილად იქნა ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 23 მაისის №8----- გადაწყვეტილება, დაევალა ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს №8----- - განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოების განახლება და ახალი გადაწყვეტილების მიღება, სააგენტოს 2014 წლის 11 ივლისის გადაწყვეტილებაში აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით.

2.30. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 11 ივლისის გადაწყვეტილების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 15 ივნისის გადაწყვეტილებით განახლდა სარეგისტრაციო წარმოება, ხოლო 2014 წლის 15 ივლისის №8-----06 გადაწყვეტილებით კვლავ შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება ბ----- ხ-----ის 2014 წლის 19 მაისის განცხადებასთან დაკავშირებით. შეჩერების შესახებ

გადაწყვეტილებას საფუძვლად დაედო ის გარემოება, რომ საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციოდ წარდგენილ დოკუმენტებში მითითებულ უძრავ ნივთზე, საჯარო რეესტრის ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული დოკუმენტაციის/ინფორმაციის თანახმად, აღრიცხულია ამიერკავკასიის სამხედრო ოლქის (კეჩის) საკუთრების უფლება. შესაბამისად, განცხადებით მოთხოვნილ საკითხთან დაკავშირებით გადაწყვეტილების მისაღებად, დაინტერესებულ პირს დამატებით დაევალა აღნიშნული ორგანოდან თანხმობის წარდგენა, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის ბ----- ხ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით. აღნიშნული გადაწყვეტილებით ბ----- ხ-----ს ასევე დაევალა მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით და „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მეორე პუნქტის გათვალისწინებით შედგენილი, ქონების ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საკუთრებაში გადაცემის დამადასტურებელი კრების ოქმი. გადაწყვეტილების თანახმად, დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი 2010 წლის 11 მაისის №-- კრების ოქმის საფუძველზე ფართის რეგისტრაცია ვერ განხორციელდება, ვინაიდან აღნიშნული ოქმი მარიგისტრირებული ორგანოს მიერ არასრულყოფილ და არასაკმარის დოკუმენტად არის მიჩნეული, ხოლო ამავე პირის მიერ წარდგენილი 100 პროცენტის ოქმი, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 30 დეკემბრის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით ბათილად არის ცნობილი.

2.31. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობის გამო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2014 წლის 15 აგვისტოს მიღებულ იქნა №8-----07 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

2.32. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 12 სექტემბრის №1---- გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ბ----- ხ-----ის 2014 წლის 21 ივლისისა და 2014 წლის 27 აგვისტოს ადმინისტრაციული საჩივრები, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2014 წლის 15 ივლისის №8-----06 და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2014 წლის 15 აგვისტოს №8-----07 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის თაობაზე.

2.33. საქმეზე წარმოდგენილია საქართველოს შეიარაღებული ძალების გენერალური შტაბის ჯარების ლოგისტიკური უზრუნველყოფის სარდლობის სტაციონალური ლოგისტიკური უზრუნველყოფისა და ინფრასტრუქტურის აღმოსავლეთისა და ქ. თბილისის №1 რეგიონალური ბაზის უფროსის 2015 წლის 27 ოქტომბრით დათარიღებული წერილი, რომლის შინაარსითაც დგინდება, რომ თბილისში, ს----- ის ტერიტორიაზე, ნ-----ს ქუჩა №6-ში მდებარე კორპუსი, მის ქვეშ მდებარე სარდაფის ჩათვლით, ირიცხება თავდაცვის სამინისტროს №1 რეგიონალური ბაზის ბალანსზე, საბინაო ფონდში. წერილის ავტორი ადასტურებს, რომ აღნიშნული სარდაფის ფართი შეადგენს 2---- კვ. მეტრს, საიდანაც 1----. მეტრის ფართი,

დღევანდელი მდგომარეობით რეგისტრირებულია ტ----- და ნ----- ა-----ების სახეზე, ხოლო დარჩენილი 7--- კვ. მეტრი წარმოადგენს ა-----ებსა და ბ----- ხ-----ს შორის სადავო ფართს. ასევე, საქართველოს შეიარაღებული ძალების გენერალური შტაბის ჯარების ლოგისტიკური უზრუნველყოფის სარდლობის 2015 წლის 2 ნოემბრის M----- წერილით დგინდება, რომ თბილისში, ნ-----ს ქუჩა №6-ში მდებარე უძრავი ქონება (მათ შორის სარდაფი), ირიცხება საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე.

2.34. საქმეზე ასევე წარმოდგენილია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 21 სექტემბრის №2----- წერილი, რომლითაც დგინდება, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, თბილისში, ნ-----ს ქუჩა №6-ში მდებარე უძრავ ნივთზე - 7--- კვ.მ. სარდაფზე (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 0-----), როგორც ინდივიდუალური საკუთრების ობიექტზე, მიმდინარე პერიოდში საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით (ტ----- ა-----ის სარჩელთან დაკავშირებით):

2.35. ტ----- ა-----ის სარჩელთან დაკავშირებით საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური 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 შედეგები.

2.36. მოსარჩელე ტ----- ა-----ი ითხოვს უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 29 აპრილის N8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას, რომლითაც გაუქმებულ იქნა თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 30 დეკემბრის კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 23 მაისის N8----- გადაწყვეტილებით განხორციელებული უფლების რეგისტრაცია - ტ----- და ნ----- ა-----ებზე 7--- კვ.მ. სარდაფის თანასაკუთრების აღრიცხვა. საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ „საჯარო

რეესტრის შესახებ” საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას. იმავე მუხლის მეორე პუნქტის მიხედვით, მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება გამოიცემა წერილობითი ფორმით და შეიცავს შემდეგ მონაცემებს: ა) გადაწყვეტილების სახეს; ბ) სათაურს; გ) მარეგისტრირებული ორგანოს დასახელებას და მისამართს; დ) გამოცემის დროს და რეგისტრაციის ნომერს; ე) დასაბუთებას და სამართლებრივ საფუძვლებს; ვ) იმ ორგანოს დასახელებას და მისამართს, სადაც შეიძლება გადაწყვეტილების გასაჩივრება, და საჩივრის წარდგენის ვადას; ზ) უფლებამოსილი პირის გვარს, სახელსა და ხელმოწერას; თ) სამსახურებრივ ბეჭედს. 3. ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, ასევე საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლება და საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა წარმოშობილად, შეცვლილად ან შეწყვეტილად, ხოლო საკუთრების უფლება მიტოვებულად ითვლება რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების გამოცემის მომენტიდან, გარდა ამ კანონით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ზემოაღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 29 აპრილის N8----- - გადაწყვეტილება, რომლითაც გაუქმებულ იქნა თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 30 დეკემბრის კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 23 მაისის N8----- - გადაწყვეტილებით განხორციელებული უფლების რეგისტრაცია - ტ----- და ნ----- ა-----ებზე 7---- კვ.მ. სარდაფის თანასაკუთრების აღრიცხვა, წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. 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, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ და სხვა კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

2.37. საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ” საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ” პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ 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 შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე კანონის მე-5 მუხლის თანახმად საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

2.38. საქალაქო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს კონსტიტუციის 82-ე მუხლის მე-2 პუნქტზე, რომლის თანახმად, სასამართლოს აქტები სავალდებულოა ყველა სახელმწიფო ორგანოსა და პირისათვის ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 10-ე მუხლის მიხედვით, კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყვეტილებები (განჩინებები, დადგენილებები), აგრეთვე თავისი უფლებამოსილების განსახორციელებლად სასამართლოს მიერ აღძრული მოთხოვნები და განკარგულებები სავალდებულოა საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე ყველა სახელმწიფო, საზოგადოებრივი თუ კერძო საწარმოსათვის, დაწესებულებისათვის, ორგანიზაციისათვის, თანამდებობის პირისა თუ მოქალაქისათვის და ისინი უნდა შესრულდეს. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლით რეგლამენტირებულია რეგისტრაციის გაუქმების სამართლებრივი საფუძვლები, კერძოდ, მოცემულის ნორმის „ბ“ პუნქტი ითვალისწინებს რეგისტრაციის ძალადაკარგულად გამოცხადებას, თუ ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი. მოცემულ შემთხვევაში, 2014 წლის 19 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილ იქნა ბ----- ხ----- -ის N5----- განცხადება, რომელმაც თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილების საფუძველზე მოითხოვა ქ. თბილისში, ნ-----ს ქუჩა N---- მდებარე 7---- კვ.მ. ფართის სარდაფზე (საკადასტრო კოდი 0-----) საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმება. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი ბმა „ი----- -ის“ 2008 წლის 11 ივლისის კრების ოქმი გ----- და ნ----- ა-----ებისათვის 7---0 კვ.მ. სარდაფის (თითოეულს 3----3----კვ.მ.) საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე (კრების ოქმის დამოწმების თარიღი: 04. 0-----წ. რეესტრში რეგისტრაციის N5-----). ამდენად, მოცემულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილ იქნა კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილება, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, რის გამოც საქალაქო

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხის მიერ სადავო რეგისტრაციის ძალადაკარგულად ცნობა სრულ შესაბამისობაშია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის მოთხოვნასთან.

2.39. საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის წარმომადგენლის მოსაზრება იმის შესახებ, რომ თბილისის სალქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 30 დეკემბრის გადაწყვეტილება, რომლითაც მოსარჩელეს და მის დასაყდგათ ქ. თბილისში, ნ-----ს ქუჩა N--- მდებარე 7--- კვ.მ. სარდაფზე საკუთრების უფლება და სადავო ფართი აღირიცხა ნ----- ა-----ის და გ----- ა-----ის თანასაკუთრებად, წარმოადგენს მოსარჩელის მიმართ უფლების დამდგენ დოკუმენტს. საქალაქო სასამართლოს მითითებით, აღნიშნული მოსაზრება არ ემყარება მოცემული საქმეზე მიღებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივ და სამართლებრივ საფუძვლებს, რამდენადაც იგი ეხება კონკრეტულ სადავო სამართალურთიერთობას - ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“-ის 2010 წლის 20 მარტის N-----ს ოქმის კანონიერების საკითხს, რომლითაც ქ. თბილისში, ნ-----ს ქუჩა N--- მდებარე 7--- კვ.მ. ფართის სარდაფი (საკადასტრო კოდი 0-----) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“-ს გადაეცა საკუთრებაში და ამხანაგობა „ი-----“-ს 2008 წლის 11 ივლისის N5----- ოქმი გაუქმდა. სწორედ იმ გარემოებაზე დაყრდნობით, რომ ამხანაგობა არ იყო უფლებამოსილი მიეღო გადაწყვეტილება ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალურ საკითხებთან დაკავშირებით, ამასთან, ნ----- ა-----სა და გ----- ა-----ს არ ეცნობათ ამხანაგობის წევრთა 2010 წლის 20 მარტის და 2010 წლის 3 ივნისის კრებების მოწვევის შესახებ, ასევე სასამართლომ იმ გარემოების გამო, რომ 2010 წლის 20 მარტსა და 23 მარტს ამხანაგობა „ი-----“-ის წევრთა კრება არ იყო ჩატარებული, სასამართლომ ბათილად სცნო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“-ის 2010 წლის 20 მარტის N-----ს ოქმი, ქ. თბილისში, ნ-----ს ქუჩა N--- მდებარე 7--- კვ.მ. ფართის 12 სარდაფის (საკადასტრო კოდი 0-----) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----ისათვის საკუთრებაში გადაცემისა და ამხანაგობა „ი-----“-ის 2008 წლის 11 ივლისის N5----- ოქმის გაუქმების შესახებ. საქალაქო სასამართლოს მოსაზრებით, ზემოაღნიშნულმა კანონიერ ძალაში შესულმა გადაწყვეტილებამ მოსარჩელის საკუთრების უფლება კი არ დაადგინა, არამედ მოცემული სასამართლო აქტით გადაწყვიტა კონკრეტული დავა, რის სამართლებრივ შედეგსაც წარმოადგენდა საჯარო რეესტრში მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის აღდგენა. ამდენად, მოსარჩელის აღნიშნული მოსაზრება დაუსაბუთებლობის გამო საქალაქო სასამართლოს მიერ არ იქნა გაზიარებული.

2.40. საქალაქო სასამართლომ, გარდა ზემოაღნიშნულისა, მოსარჩელის ყურადღება გაამახვილა ასევე იმ გარემოებებზე, რომ ზემოაღნიშნულ საქმეში, სადაც ბათილადაა ცნობილი ბმა „ი-----“-ის 2008 წლის 11 ივლისის კრების ოქმი გ----- და ნ----- ა-----ებისათვის 7---0 კვ.მ. სარდაფის (თითოეულს 3---3---კვ.მ.) საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე (კრების ოქმის დამოწმების თარიღი: 04. 0-----წ. რეესტრში რეგისტრაციის N5-----), სარჩელი აღძრეს ბ----- და ნ----- ხ-----ებმა. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით ბ----- და ნ----- ხ-----

---ების სარჩელი ბმა „ი-----“-ის, ტ----- და ნ----- ა-----ების მიმართ დაკმაყოფილდა. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილით ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა. საქმის განხილვას სასამართლო შეუდგება იმ პირის განცხადებით, რომელიც მიმართავს მას თავისი უფლების ან კანონით გათვალისწინებული ინტერესების დასაცავად. ბ----- და ნ----- ხ-----ების უფლების აღდგენა ამ კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების ფარგლებში მოიცავს სწორედ მოსარჩელის ტ----- ა----- ისა და მისი დის ნ----- ა-----ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმებას, რამდენადაც ბ----- და ნ----- ხ-----ის კანონიერი ინტერესი მითითებულ დავაში არის სადავო ფართის ამხანაგობის საკუთრებაში გადასვლა, რათა „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად განხორციელდეს მათ მიერ უძრავი ქონების ფლობისა და სარგებლობის დადასტურება, რაც წარმოადგენს საკუთრების უფლების წარმოშობის სამართლებრივ საფუძველს.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით (ბ----- ხ-----ის სარჩელთან დაკავშირებით)

2.41. ბ----- ხ-----ის სარჩელთან დაკავშირებით, საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ პუნქტის თანახმად, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან დადასტურებს 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. საქალაქო სასამართლომ ზემოაღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული გადაწყვეტილებები ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებია. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მათი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონისა და სხვა საკანონმდებლო თუ კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

2.42. საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებამოსილებებს. მითითებული კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „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, ან/და არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის სადავო 2014 წლის 15 ივლისის №8-----06 გადაწყვეტილებით ბ----- ხ-----ის 2014 წლის 19 მაისის განცხადებასთან დაკავშირებით დაწყებული წარმოების შეჩერების საფუძველი გახდა საჯარო რეესტრის ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული დოკუმენტაცია/ინფორმაცია, რომლის თანახმად, სარეგისტრაციო მოთხოვნაში მითითებულ უძრავ ქონებაზე აღრიცხულია ამიერკავკასიის სამხედრო ოლქის (კეჩის) საკუთრების უფლება. შესაბამისად, განცხადებით მოთხოვნილ საკითხთან დაკავშირებით გადაწყვეტილების მისაღებად, დაინტერესებულ პირს დამატებით დაევალა აღნიშნული ორგანოდან თანხმობის წარდგენა, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის ბ----- ხ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით. ამავე გადაწყვეტილებით, ბ----- ხ-----ს ასევე დაევალა მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით და „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მეორე პუნქტის გათვალისწინებით შედგენილი, ქონების ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საკუთრებაში გადაცემის დამადასტურებელი კრების ოქმის წარდგენა. საქმის მასალებით და მხარეთა განმარტებებით დადგენილია, რომ ამიერკავკასიის სამხედრო ოლქი (კეჩი) ლიკვიდირებულია და მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მათ შორის - თბილისში, ს-----ის ტერიტორიაზე, ნ-----ს ქუჩა №6-ში მდებარე კორპუსი, მის ქვეშ მდებარე სარდაფის ჩათვლით (რომლის საერთო ფართიდან - 2---- კვ. მეტრიდან 7--- კვ. მეტრი წარმოადგენს ა-----ებსა და ბ----- ხ-----ს შორის სადავო ფართს), ამჟამად ირიცხება საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე. შესაბამისად, საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს თავდაცვის სამინისტრო წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების ბ----- ხ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციისათვის თანხმობის გაცემაზე უფლებამოსილ ორგანოს და სწორედ აღნიშნული ორგანოდან უნდა წარედგინა დაინტერესებულ პირს სათანადო მტკიცებულება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის მიზნით. საქმის მასალებით და მხარეთა განმარტებებით კი დასტურდება, რომ ბ----- ხ-----ს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში ამგვარი თანხმობა არ გამოუთხოვია და შესაბამისი ინფორმაცია არ წარუდგენია საჯარო რეესტრში. ამასთან, გარდა იმისა, რომ საქმის მასალებით დადასტურდა

მოსარჩელის ინტერესში შემავალი ქონების საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე არსებობა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მონაცემებიდან გამომდინარე, აღნიშნულ უძრავ ნივთზე, როგორც ინდივიდუალური საკუთრების ობიექტზე, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის არარსებობა, მოსარჩელემ ასევე ვერ დაადასტურა ქონების ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საკუთრებაში გადაცემის ფაქტის არსებობა, რის შესახებაც შესაბამისი კრების ოქმის წარდგენის ვალდებულება მას განსაზღვრული ჰქონდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2014 წლის 15 ივლისის გადაწყვეტილებით. რაც შეეხება სარეგისტრაციო დოკუმენტების სახით ბ----- ხ-----ის მიერ 2010 წლის 11 მაისის №-- კრების ოქმის წარდგენას, საქალაქო სასამართლომ გაიზიარა მოპასუხე მხარის პოზიცია იმის შესახებ, რომ მითითებული ოქმის საფუძველზე ფართის რეგისტრაცია ვერ განხორციელდება, ვინაიდან იგი მარიგისტრირებული ორგანოს მიერ არასრულყოფილ და არასაკმარის დოკუმენტად არის მიჩნეული, ხოლო ამავე პირის მიერ წარდგენილი 100 პროცენტის ოქმი, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 30 დეკემბრის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, ბათილად არის ცნობილი.

2.43. საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით, რომლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამასთან, კანონმდებელი მითითებული მუხლის მეორე ნაწილში აზუსტებს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-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. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მარიგისტრირებული ორგანო ვერ მიიღებდა გადაწყვეტილებას სადავო უძრავ ნივთზე ბ----- ხ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, ვიდრე სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში ადმინისტრაციულ ორგანოში არ იქნებოდა წარდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი შესაბამისი დოკუმენტები. საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის

2014 წლის 15 ივლისის №8-----06 გადაწყვეტილება კანონიერია და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველები. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერად მიჩნევიდან გამომდინარე კი, ასევე არ არსებობს ქ. თბილისში, ნ-----ს ქუჩა №6-ში მდებარე სარდაფის 7---0 კვ.მ. ფართის მოსარჩელის სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხვის შესახებ მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების საფუძველი.

2.44. საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ ადმინისტრაციული წარმოება ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის XIII თავით. იმავე კოდექსის 201-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, 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. ხოლო ამავე კოდექსის 203-ე მუხლი ადგენს, რომ ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია ბათილად ან ძალადაკარგულად გამოაცხადოს, აგრეთვე შეცვალოს გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 12 სექტემბრის №1----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ კანონიერია და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

3. გ----- ა-----ის სააპელაციო საჩივრის საფუძველები

3.1. აპელანტის განმარტებით, საქალაქო სასამართლომ არასწორად მიუთითა რომ: „სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელის წარმომადგენლის მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 30 დეკემბრის გადაწყვეტილება, რომლითაც მოსარჩელეს და მის დას აღუდგა ქ. თბილისში, ნ-----ს ქუჩა 6-ში მდებარე 7--- კვ.მ. სარდაფზე საკუთრების უფლება და სადავო ფართი აღირიცხა ნ----- ა-----ის და გ----- ა-----ის თანასაკუთრებად, წარმოადგენს მოსარჩელის მიმართ უფლების დამდგენ დოკუმენტს, აღნიშნული მოსაზრება არ ემყარება მოცემულ საქმეზე მიღებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივ და სამართლებრივ საფუძველებს, რამდენადაც იგი ეხება კონკრეტულ სადაო სამართალურთიერთობას - ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ოქმების კანონიერებისა და გაუქმების საკითხებს” და „სასამართლო თვლის, რომ ზემოაღნიშნულმა კანონიერ ძალაში შესულმა გადაწყვეტილებამ მოსარჩელის საკუთრების უფლება კი არ დაადგინა, არამედ მოცემული სასამართლო აქტით გადაწყვიტა კონკრეტული დავა, რის სამართლებრივ შედეგსაც წარმოადგენდა საჯარო რეესტრში მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის აღდგენა. ამდენად, მოსარჩელის აღნიშნული მოსაზრება დაუსაბუთებლობის გამო სასამართლოს მიერ ვერ იქნება გაზიარებული” (გადაწყვეტილება მუხლი 6.2).

3.2. აპელანტის განმარტებით, საქალაქო სასამართლოს მიერ დაკმაყოფილებული იქნა მოსარჩელის მოთხოვნა არა მხოლოდ ამხანაგობის სხდომის ოქმებისა და ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ნაწილში, არამედ მთლიანად, სარდაფის მესაკუთრედ ცნობის ნაწილში, რაც უცვლელად იქნა დატოვებული თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მიერ.

3. ბ----- ნ-----ის სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

3.3. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არასწორად შეაფასა გადაწყვეტილების 4.1.2.1. და 4.1.22. პუნქტებში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები. კერძოდ, 4.1.21. პუნქტით სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სადავო 7--- კვ.მ. სარდაფი ირიცხებოდა თავდაცვის სამინისტროს N1 რეგიონალური ბაზის ბალანსზე და შესაბამისად მასზე ვრცელდება საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს უფლება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 7 მაისის N9---- და 2015 წლის 21 სექტემბრის N2----- წერილებიდან ირკვევა, რომ 2014 წლის 11 აპრილის შემდეგ 7--- კვ.მ. სარდაფზე საკუთრების უფლება არ არის რეგისტრირებული.

3.4. აპელანტის მითითებით, მან 2015 წლის 11 ნოემბერს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რასთან დაკავშირებითაც 2015 წლის 12 ნოემბერს 2----- წერილით ეცნობა, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, უძრავ ნივთზე, მდებარე თბილისში, ნ-----ს ქ. 6-ში (საკადასტრო კოდი: 0-----) 7--- კვ.მ. სარდაფზე, როგორც ინდივიდუალურ საკუთრების ობიექტზე, საკუთრების უფლება არ არის რეგისტრირებული. აღნიშნული წერილის მიღება მოხერხდა მხოლოდ სასამართლო გადაწყვეტილების გამოცხადების შემდეგ და შესაბამისად, აპელანტი მოკლებული იყო შესაძლებლობას წარედგინა დოკუმენტი პირველი ინსტანციის სასამართლოში განხილვისას.

3.5. აპელანტი განმარტავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ და „ე1“ ქვეპუნქტების თანახმად, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული ან გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია. აპელანტი მიიჩნევს, რომ საქალაქო სასამართლომ არასწორად შეაფასა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები, რამაც საბოლოოდ განაპირობა კანონის ნორმის არასწორი გამოყენება და შესაბამისად, იურიდიულად დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილების მიღება.

3.6. აპელანტის განმარტებით, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, ქ. თბილისში, ნ-----ს ქ. 6-ში მდებარე 2----- კვ.მ-დან 1-----მ. ფართ სარდაფზე

(რეგისტრაციის ნომერი 0-----; თარიღი: 2-----წ.) 1--- წლის 24 იანვარს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რეგისტრირებული იყო გ----- ა----- ის საკუთრების უფლება. უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, გ----- ა-----მა კუთვნილი 1----.მ. სარდაფი აჩუქა თავის შვილებს ნ----- და ტ----- ა-----ებს. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება 2ბ/4272-12-ის მიხედვით, სარდაფის სადავო ნაწილი 7---0 კვ.მ. არასდროს არ ყოფილა გ----- ა-----ის საკუთრებაში და ბათილად სცნო საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლის მიხედვითაც ამხანაგობა „ი-----ის“ 2008 წლის 11 ივლისის კრების ოქმით ტ----- და ნ----- ა-----ებს საკუთრებაში გადაეცათ სადავო სარდაფის ფართი.

3.7. აპელანტის მოსაზრებით, 2010 წლის 21 აპრილს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში შედგენილი 8----- განცხადების საფუძველზე ირკვევა, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“-ის 2010 წლის 20 მარტის კრების გადაწყვეტილებით გაუქმდა ამხანაგობის 2008 წლის 11 ივლისის კრების ოქმი, რომლითაც გადაეცათ საკუთრებაში ტ----- და ნ----- ა-----ებს სადავო ფართი. რეგისტრაციის შესახებ 2010 წლის 13 მაისის გადაწყვეტილებით, 7---0 კვ.მ. სარდაფზე რეგისტრირებულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“-ის საკუთრების უფლებით. აპელანტის მითითებით, იგი სადავო ფართში წლების მანძილზე ცხოვრობდა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“-ის N-- კრების ოქმის საფუძველზე მოითხოვდა საკუთრების უფლების რეგისტრაციას. რეგისტრაციის შესახებ 2010 წლის 11 ივნისის N8-----07 გადაწყვეტილებით, 7---0 კვ.მ. სარდაფზე დარეგისტრირდა აპელანტის საკუთრების უფლება. შემდგომ ეს ქონება აჩუქა შვილს - ნ----- ხ-----ს და N8----- გადაწყვეტილებით სარდაფზე დარეგისტრირდა შვილის - ნ. ხ-----ის საკუთრების უფლება. 2012 წლის 17 მაისს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი განცხადებისა და თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 30 დეკემბრის გადაწყვეტილების საფუძველზე 2---- კვ.მ. სარდაფზე დარეგისტრირდა ნ----- და ტ----- ა-----ების საკუთრების უფლება. მაგრამ, არსებობს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება N2ბ/4272-12, რომლის მიხედვითაც სარდაფის სადავო ნაწილი 7---0 კვ.მ. არასდროს არ ყოფილა გ----- ა-----ის საკუთრებაში და ბათილად სცნო საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლის მიხედვითაც ამხანაგობა „ი-----“-ის 2008 წლის 11 ივლისის კრების ოქმით ტ----- და ნ----- ა-----ებს საკუთრებაში გადაეცათ სადავო სარდაფის ფართი.

3.8. აპელანტი მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება მიღებულია კანონის მოთხოვნათა დარღვევით და იგი უნდა გაუქმდეს. აპელანტი განმარტავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად „თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი“. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილების თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და

სამართლებრივი თვალსაზრისით. სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნით. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლი 1-ლი და მე-2 ნაწილების თანახმად: საკასაციო საჩივარი შეიძლება ეფუძნებოდეს მხოლოდ იმას, რომ გადაწყვეტილება კანონის დარღვევითაა გამოტანილი; სამართლის ნორმები დარღვეულად ითვლება, თუ სასამართლომ: ა) არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა; ბ) გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა; გ) არასწორად განმარტა კანონი. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით. თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელეთა კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას. თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი სასამართლოს უნდა წარედგინოს შესაბამისად ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ან ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული გადაწყვეტილების გაცნობიდან, ასევე ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული გადაწყვეტილების გამოტანისათვის დადგენილი ვადის გასვლიდან 1 თვის ვადაში, ხოლო ნორმატიული აქტის შემთხვევაში - უშუალო ზიანის მიყენებიდან 3 თვის ვადაში. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, 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 წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. გასაჩივრებული გადაწყვეტილება წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, რომლის კანონთან შესაბამისობა უნდა შეამოწმოს სასამართლომ განსახილველი დავის ფარგლებში.

3.9. აპელანტი განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60(1) მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებითად 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. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში - ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული

წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების შემდეგ ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია გამოსცეს დასაბუთებული გადაწყვეტილება (ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილი). ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, კი ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ღ“ ქვეპუნქტის თანახმად, დისკრეციული უფლებამოსილება არის უფლებამოსილება, რომელიც ადმინისტრაციულ ორგანოს ან თანამდებობის პირს ანიჭებს თავისუფლებას საჯარო და კერძო ინტერესების დაცვის საფუძველზე კანონმდებლობის შესაბამისი რამდენიმე გადაწყვეტილებიდან შეარჩიოს ყველაზე მისაღები გადაწყვეტილება. ამავე კოდექსის მე-6 მუხლის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, იგი ვალდებულია ეს უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია განახორციელოს დისკრეციული უფლებამოსილება მხოლოდ იმ მიზნით, რომლის მისაღწევადაც მინიჭებული აქვს ეს უფლებამოსილება. ამავე კოდექსის მე-7 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებისას არ შეძლევა გამოიყენოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, თუ პირის კანონით დაცული უფლებებისა და ინტერესებისათვის მიყენებული ზიანი არსებითად აღემატება იმ სიკეთეს, რომლის მისაღებადაც იგი გამოიყენა. ამდენად, აპელანტის განმარტებით, ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციული უფლებამოსილება წარმოადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს სამართლებრივად შეზღუდულ თავისუფლებას, რომელიც შეზღუდულია საჯარო და კერძო ინტერესების შეპირისპირებით, ვინაიდან, ერთი მხრივ, აღნიშნული ისეთი უფლებამოსილებაა, რომელიც კანონმდებლობით არ არის შეზღუდული კონკრეტული მოწესრიგებით, თუმცა შეზღუდულია კანონის მიზნითა და ფარგლებით, რაც ყველაზე მნიშვნელოვანია. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილი განსაზღვრავს კოდექსის მიზანს, რომლის თანახმადაც კოდექსის მიზანია უზრუნველყოს ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ ადამიანის უფლებების და თავისუფლებების, საჯარო ინტერესებისა და კანონის უზენაესობის დაცვა.

3.10. აპელანტის განმარტებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურმა და თბილისის საქალაქო სასამართლო ასევე, სათანადო სამართლებრივი შეფასება არ მისცეს „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ”

საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის, რომლის თანახმადაც, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები კრებაზე აფიქსირებენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მიერ მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების (სარდაფები, სხვენიები 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, სხვენიები 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. აღნიშნულ ნორმაში ცალსახადაა მითითებული, რომ სამეურნეო სათავსების, მათ შორის სარდაფების მფლობელობაში დადასტურებისათვის საკმარისია წევრთა 2/3-ის მიერ გამოთქმული დადასტურება და არა 100%-იანი თანხმობა საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე, რასაც ამავე კანონის მე-5 მუხლი ითვალისწინებს და რომელიც არ მოიცავს სამეურნეო სათავსების (მათ შორის სარდაფის) საკუთრებაში გადაცემის წესებს, რომელიც ამ კანონის ამოქმედებამდე, 2007 წლის 1 აგვისტომდე დაკავებული ჰქონდათ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებს. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტს მიაჩნია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება როგორც ფაქტობრივი, ასევე სამართლებრივი თვალსაზრისით დაუსაბუთებელია.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

სააპელაციო პალატამ განიხილა საქმის მასალები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები, შეამოწმა გადაწყვეტილებების კანონიერება-დასაბუთებულობა და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო საჩივრებში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და შესაბამისად, გადაწყვეტილებების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე

და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.1. სააპელაციო სასამართლო სრულად ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, თბილისის საქალაქო სასამართლომ სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, რასაც იზიარებს სააპელაციო პალატაც.

4.2. სააპელაციო პალატა სრულად იზიარებს საქალაქო სასამართლოს მიერ ტ----- ა-----ის სარჩელთან დაკავშირებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს. კერძოდ, საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, ნ-----ს ქ. N---- მდებარე უძრავ ნივთზე - 1-----მ. სარდაფზე, 1--- წლის 24 იანვარს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, საჯარო რეესტრში 2004 წლის 22 ნოემბერს რეგისტრირებულია გ----- ა-----ის საკუთრების უფლება. უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე ქ. თბილისში, ნ-----ს ქ. N---- მდებარე 1-----მ. სარდაფის ნახევარი გ----- ა-----მა აჩუქა შვილებს ტ----- და ნ----- ა-----ებს, რაც დარეგისტრირებულ იქნა საჯარო რეესტრში 2004 წლის 30 დეკემბერს.

4.3. 2008 წლის 18 აგვისტოს ნ----- ა-----მა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში წარადგინა N8----- განცხადება, რომლითაც მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ქ. თბილისში, ნ-----ს ქუჩა N---- (7--- კვ.მ., ნახევარსარდაფი) მდებარე უძრავ ქონებაზე.

4.4. „სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 22 აგვისტოს N8----- 03 გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და განმცხადებელს დაევალა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებთან შესაბამისობაში მყოფი აზომვითი ნახაზის და „7--- კვ.მ. სარდაფის ტ----- და ნ----- ა-----ების თანასაკუთრებაში გადაცემის შესახებ“ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“-ის კრების ოქმის წარდგენა.

4.5. 2008 წლის 4 სექტემბერს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილ იქნა დამატებითი დოკუმენტაცია - ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----ის“ 2008 წლის 1 ივნისის კრების ოქმი, რომელიც საფუძველად დაედო სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ 2008 წლის 4 სექტემბრის N8-----08 გადაწყვეტილებისა და „რეგისტრაციის შესახებ“ 2008 წლის 4 სექტემბრის N8-----08 გადაწყვეტილების მიღებას. 2008 წლის 4 სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს

თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ, ქ. თბილისში, ნ-----ს ქ. N--- მდებარე 2---- კვ.მ. სარდაფზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“-ის 2008 წლის 11 ივლისის კრების ოქმის საფუძველზე დარეგისტრირდა მოსარჩელის ტ----- ა----- ისა და მისი დის ნ----- ა-----ის საკუთრების უფლება.

4.6. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----ის“ 2008 წლის 1 ივნისის კრების ოქმში მითითებულ იქნა, რომ კრებამ ხმათა უმრავლესობით, კერძოდ, ამხანაგობის წევრთა 2/3-ზე მეტი ხმით დაადგინა ტ----- ა-----ისათვის მოცემული ნახევარსარდაფის - 3-- -- კვ.მ. ფართის, ხოლო ნ----- ა-----ითათვის - 3---- კვ.მ. ფართის საკუთრებაში გადაცემა.

4.7. 2010 წლის 21 აპრილს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“-მ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში წარადგინა განცხადება საჯარო რეესტრში 7--- კვ.მ. სარდაფზე რეგისტრირებული ტ----- და ნ----- ა-----ების საკუთრების უფლების გაუქმების მოთხოვნით. საჯარო რეესტრში ასევე წარდგენილ იქნა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“-ის 2010 წლის 20 მარტის ოქმი, რომლითაც გაუქმდა ქ. თბილისში, ნ-----ს ქუჩა N--- სარდაფის ტ----- ა----- -ისათვის 3--- კვ.მ. და ნ----- ა-----ისათვის 3--- კვ.მ. საკუთრებაში გადაცემის შესახებ 2008 წლის 11 ივლისის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა ი----- კრების ოქმი, მოცემული მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და შესაბამისად, გაუქმებულ იქნა 7---0 კვ.მ. სარდაფის ნაწილში ტ----- და ნ----- ა-----ების საკუთრების უფლება.

4.8. ბ----- ხ-----მა 2010 წლის 17 მაისს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში წარადგინა N8----- განცხადება, რომლითაც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“-ის 2010 წლის 11 მაისის კრების ოქმის საფუძველზე მოითხოვა ქ. თბილისში, ნ----- ---ს ქუჩა N--- მდებარე 7---0 კვ.მ. სარდაფზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, აღნიშნული მოთხოვნა დაკმაყოფილებულა. 2010 წლის 07 ივლისის უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულებით ბ----- ხ-----მა ქ. თბილისში, ნ-----ს №9, ს-----ში მდებარე 7--- კვ.მ.-ის სარდაფი აჩუქა მოპასუხე ნ----- ხ-----ს. საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით, ქ. თბილისში, ნ-----ს ქუჩა №6-ში მდებარე სარდაფის საერთო ფართობი 2---- კვ.მ.-იდან მესაკუთრეებს წარმოადგენენ ტ----- და ნ----- ა----- -ები 1---- კვ.მ.-ის, ხოლო 7--- კვ.მ.-ის სარდაფის მესაკუთრეს ნ----- ხ-----ი.

4.9. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 30 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ნ----- ა-----ისა და ტ----- ა-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“-ის 2010 წლის 20 მარტის N-----ს ოქმი, ქ. თბილისში, ნ-----ს ქუჩა N--- მდებარე 7-- -- კვ.მ. ფართის სარდაფის (საკადასტრო კოდი 0-----) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----ისათვის საკუთრებაში გადაცემისა და ამხანაგობა „ი-----“-ს 2008 წლის 11 ივლისის N5---- ოქმის გაუქმების შესახებ; ბათილად იქნა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----ის“ 2010 წლის 3 ივნისის კრების ოქმი N--- თბილისში, ნ-----ს ქუჩა N--- მდებარე 7--- კვ.მ. ფართის სარდაფის (საკადასტრო

კოდი NO-----) ბ----- ხ-----ისათვის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ; ბათილად იქნა ცნობილი 2010 წლის 7 ივლისის ბ----- ხ-----სა და ნ----- ხ-----ს შორის დადებული უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულება ქ. თბილისში, ნ-----ს ქუჩა N--- მდენარე 7--- კვ.მ. ფართის სარდაფის (საკადასტრო კოდი NO-----) ნ----- ხ-----ისათვის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ; ქ. თბილისში, ნ-----ს ქუჩა N--- მდენარე 7--- კვ.მ. სარდაფი აღირიცხა ნ----- ა-----ის და ტ----- ა-----ის თანასაკუთრებად. მოცემული კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით გადაწყდა კონკრეტული სადავო სამართალურთიერთობა, რაც უკავშირდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“-ის 2010 წლის 20 მარტის N-----ს ოქმის კანონიერების საკითხს, რომლითაც ქ. თბილისში, ნ-----ს ქუჩა N--- მდენარე 7--- კვ.მ. ფართის სარდაფი (საკადასტრო კოდი 0-----) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“-ს გადაეცა საკუთრებაში და ამხანაგობა „ი-----“-ს 2008 წლის 11 ივლისის N5----- ოქმი გაუქმდა. სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მიერ დადგენილია გარემოება იმის შესახებ, რომ ამხანაგობა არ იყო უფლებამოსილი მიეღო გადაწყვეტილება ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალურ საკითხებთან დაკავშირებით, ამასთან, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ნ----- ა-----სა და ტ----- ა-----ს არ ეცნობათ ამხანაგობის წევრთა 2010 წლის 20 მარტის და 2010 წლის 3 ივნისის კრებების მოწვევის შესახებ. მხარეთა განმარტებების საფუძველზე სასამართლომ დაადგინა, რომ 2010 წლის 20 მარტსა და 23 მარტს ამხანაგობა ი-----ის” წევრთა კრება არ იყო ჩატარებული.

4.10. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 30 დეკემბრის გადაწყვეტილების საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2012 წლის 23 მაისს ქ. თბილისში, ნ-----ს ქუჩა N--- მდენარე 7--- კვ.მ. სარდაფი აღირიცხა ნ----- ა-----ის და ტ----- ა-----ის თანასაკუთრებად.

4.11. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილებით ბ----- და ნ----- ხ-----ების სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 27 სექტემბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; ბ----- და ნ----- ხ-----ების სარჩელი ბმა „ი-----“-ის, ტ----- და ნ----- ა-----ების მიმართ დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი ბმა „ი-----“-ის 2008 წლის 11 ივლისის კრების ოქმი ტ----- და ნ----- ა-----ებისათვის 7---0 კვ.მ. სარდაფის (თითოეულს 3---3---კვ.მ.) საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე (კრების ოქმის დამოწმების თარიღი: 04. 0-----წ. რეესტრში რეგისტრაციის N5-----). საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 6 თებერვლის განჩინებით ტ----- და ნ----- ა-----ების საკასაციო საჩივარი დარჩა განუხილველად დაუშვებლობის გამო. ამდენად, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაშია.

4.12. 2014 წლის 19 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილ იქნა ბ----- ხ-----ის N5----- განცხადება, რომელმაც თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილების საფუძველზე მოითხოვა ქ. თბილისში, ნ-----ს ქუჩა N--- მდებარე 7--- კვ.მ. ფართის სარდაფზე (საკადასტრო კოდი 0-----) საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 29 აპრილის N8----- - გადაწყვეტილების საფუძველზე ქ. თბილისში, ნ-----ს ქ. N--- მდებარე 1----.მ. სარდაფზე რეგისტრირებულია ტ----- და ნ----- ა-----ების საკუთრების უფლება.

4.13. ამდენად, საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ტ----- და ნ----- ა-----ებს სარდაფი ფართით 7--- კვ.მ. საკუთრებაში გადაეცათ ამხანაგობა ი-----"-ის 2018 წლის 11 ივლისის კრების ოქმის საფუძველზე. 7--- კვ.მ. სარდაფის ტ----- და ნ----- ა-----ების თანასაკუთრებაში გადაცემის საფუძველი - 2018 წლის 11 ივლისის კრების ოქმი სადავო უძრავ ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების დამდგენ ერთადერთ დოკუმენტს წარმოადგენს, რომელიც სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით ბათილად არის ცნობილი. ზემოაღნიშნული ოქმის ბათილად ცნობის საფუძველია ის გარემოება, რომ 2008 წლის 11 ივლისს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----"-ის კრება სარდაფის ნ----- და ტ----- ა-----ებისათვის თანასაკუთრებაში გადაცემის თაობაზე არ ჩატარებულა. კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილების თანახმად, საქმის მასალებში არ იქნა წარმოდგენილი მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა სარდაფის ბინათმესაკუთრეთა თანასაკუთრებაში არსებული სადავო ნაწილის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე მიღებული გადაწყვეტილების „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-4 მუხლთან შესაბამისობას (გადაწყვეტილების მიღებას ხმათა 2/3-ით).

4.14. სააპელაციო პალატა ასევე სრულად იზიარებს საქალაქო სასამართლოს მიერ ბ----- ხ-----ის სარჩელთან დაკავშირებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს. კერძოდ, საქალაქო სასამართლომ სწორად დაადგინა, რომ 1--- წლის 8 აპრილის პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე, ბ----- ხ-----ი რეგისტრირებულია თბილისში, ნ-----ს ქუჩა №6-ში მდებარე 9--- კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის მესაკუთრედ.

4.15. 1--- წლის 24 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, გ----- ა-----ს საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისში, ნ-----ს №6-ში მდებარე სარდაფი, ფართობით 1----.მ. აღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ქ. თბილისში, ნ-----ს №6-ში მდებარე სარდაფიდან (ფართობით 2----- კვ.მ.) გ----- ა-----ის საკუთრებად აღირიცხა სარდაფის 1----.მ ფართი.

4.16. 2004 წლის 22 დეკემბრის უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულებების თანახმად, გ----- ა-----მა, ქ. თბილისში ნ-----ს №6-ში მდებარე, 1----.მ.

სარდაფიდან 1/2 ნაწილი - 8----.მ. აჩუქა შვილს ტ----- ა-----ს, ხოლო დანარჩენი 8----.მ. მეორე შვილს ნ----- ა-----.

4.17. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“-ის 2008 წლის 11 ივლისის კრების ოქმის თანახმად, რომელსაც ესწრებოდა ამხანაგობის წევრთა 2/3-ზე მეტი, ტ----- და ნ----- ა-----ებს საკუთრებაში გადაეცათ 7---- კვ.მ ფართის სარდაფი და საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა მათი საკუთრების უფლება აღნიშნულ ფართზე.

4.18. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“-ის 2010 წლის 20 მარტის კრების ოქმით გაუქმდა 2008 წლის 11 ივლისის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“-ის კრების ოქმი ქ. თბილისში, ნ-----ს ქუჩა №6-ში მდებარე სარდაფის ფართიდან 3---- კვ.მ ფართის ტ----- ა-----ზე და 3---- კვ.მ ფართის ნ----- ა-----ზე საკუთრებაში გადაცემის ნაწილში და აღნიშნული ფართი (7---- კვ.მ) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 13 მაისის გადაწყვეტილებით კვლავ აღირიცხა ამხანაგობა „ი-----“-ის საკუთრებად.

4.19. 2010 წლის 13 მაისს მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, ნ-----ს №6-ში მდებარე სარდაფის 2---- კვ.მ. ფართიდან, 1----.მ. ფართზე რეგისტრირებულია ტ----- ა-----ის და ნ----- ა-----ის თანასაკუთრების უფლება.

4.20. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“-ის 2010 წლის 11 მაისის №-- კრების ოქმით დადგენილია, რომ ამხანაგობის წევრთა 2/3-მა დაადასტურა თბილისში, ნ-----ს ქუჩა №6-ში მდებარე 7---- კვ.მ სარდაფის ამხანაგობის წევრ ბ----- ხ-----ის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების დროისათვის.

4.21. 2010 წლის 17 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა ბ----- ხ-----მა და წარდგენილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“-ის 2010 წლის 11 მაისის №-- კრების ოქმის საფუძველზე, მოითხოვა თბილისში, ნ-----ს ქუჩა №6-ში მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 20 მაისის გადაწყვეტილებით ბ----- ხ-----ის განცხადებაზე შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და დაინტერესებულ პირს დაევალა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“-ის წევრთა 100%-იანი თანხმობა, უძრავი ნივთის საკუთრებაში გადაცემის თანხმობის შესახებ.

4.22. ბმა „ი-----“-ის 2010 წლის 03 ივნისის №----- ოქმით, ამხანაგობის ყველა წევრმა დაადასტურა, რომ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების დროისათვის, ბ----- ხ-----ი ფლობდა ამ მისამართზე მდებარე სარდაფის 7---- კვ.მ ფართს და აღნიშნული ფართი მის ინდივიდუალურ საკუთრებას წარმოადგენს. 2010 წლის 10 ივნისს ბ----- ხ-----მა აღნიშნული დოკუმენტი

დამატებით წარადგინა საჯარო რეესტრში, რის საფუძველზეც განახლდა 2010 წლის 17 მაისის განცხადების თაობაზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 11 ივნისის გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე დარეგისტრირდა ბ----- ხ-----ის საკუთრების უფლება.

4.23. 2010 წლის 07 ივლისის უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულებით ბ----- ხ----- --მა ქ. თბილისში, ნ-----ს ქუჩა №6-ში მდებარე 7--- კვ.მ ფართის სარდაფი აჩუქა შვილს - ნ----- ხ-----ს. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის მონაცემებში დაფიქსირდა, რომ ქ. თბილისში, ნ-----ს ქუჩა №6-ში მდებარე 2---- კვ.მ. სარდაფის საერთო ფართიდან 1---- კვ.მ.-ის მესაკუთრეებს წარმოადგენდნენ ტ----- და ნ----- ა----- ---ები, ხოლო 7--- კვ.მ.ის სარდაფის მესაკუთრეს - ნ----- ხ-----ი.

4.24. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 30 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ნ----- და ტ----- ა-----ების სარჩელი მოპასუხეების ბმა „ი-----“-ის, ბ----- ხ-----ის და ნ----- ხ-----ის მიმართ დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი ბმა „ი-----“-ის 2010 წლის 20 მარტის კრების ოქმი №20, რომელიც შეეხებოდა ამხანაგობა „ი-----“-ის 2008 წლის 11 ივლისის კრების ოქმის გაუქმებას და ქ. თბილისში, ნ-----ს ქუჩა №6-ში მდებარე 7---0 კვ.მ სარდაფის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“-სათვის საკუთრებაში გადაცემას. ამავე გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი ბმა „ი-----“-ის 2010 წლის 03 ივნისის კრების ო----- კვ.მ. ფართის სარდაფის ბ----- ხ-----ისათვის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ და 2010 წლის 07 ივლისის ბ----- ხ-----სა და ნ----- ხ-----ს შორის დადებული უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულება, ქ. თბილისში, ნ-----ს ქ. №6-ში მდებარე 7--- კვ.მ. სარდაფის ნ----- ხ-----ისათვის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ. აღნიშნული გადაწყვეტილება უცვლელად იქნა დატოვებული თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 15 ნოემბრის №2ბ/1349-11 განჩინებით, შევიდა კანონიერ ძალაში და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 23 მაისის გადაწყვეტილებით სადავო სარდაფი კვლავ აღირიცხა ნ----- და ტ----- ა-----ების თანასაკუთრებად.

4.25. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 12 აპრილის №2ბ/4272-12 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ბ----- და ნ----- ხ----- ---ების სააპელაციო საჩივარი; გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 27 სექტემბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება: ბ----- და ნ----- ხ-----ების სარჩელი ბმა „ი-----“-ის, ტ----- და ნ----- ა-----ების მიმართ დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი ბმა „ი-----“-ის 2008 წლის 11 ივლისის კრების ოქმი ტ----- და ნ----- ა-----ებისთვის 7---0 კვ.მ. სარდაფის (თითოეულს - 3---3--- კვ.მ.) საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე. გადაწყვეტილებით სასამართლომ უდავოდ დადგენილად მიიჩნია, რომ სარდაფის სადავო ნაწილი - 7---0 კვ.მ., წარმოადგენდა ტ----- და ნ----- ა-----ების

საკუთრებაში არსებული ფართისაგან დამოუკიდებელ ფართს, ხოლო იმ გარემოების დამადასტურებელი შესაბამისი მტკიცებულება, რომ სარდაფის სადავო ნაწილი ოდესმე გ----- ა-----ის საკუთრებაში იყო და შესაბამისად, იგი წარმოდგენდა ნაჩუქრობის საგანს, საქმეში წარმოდგენილი არ იყო. აღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია ნ----- და ტ----- ა-----ების მოსაზრება იმასთან დაკავშირებით, რომ გ----- ა-----მა 1--- წლის 24 იანვრის ხელშეკრულებით შეიძინა ქ. თბილისში, ნ-----ს №6-ში მდებარე მთლიანი სარდაფი, რომლის ხელახალი აზომვის შედეგად დაზუსტდა, რომ სარდაფის ფართი შეადგენდა 2---- კვ.მ.-ს. შესაბამისად, სასამართლომ უდავოდ დადგენილად მიიჩნია, რომ სარდაფის სადავო ნაწილი - 7---0 კვ.მ. არასდროს არ ყოფილა გ----- ა-----ის საკუთრებაში და შესაბამისად, იგი არც ნაჩუქრობის საგანს წარმოადგენდა. სასამართლომ მიუთითა, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში, მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის განაწილების პრინციპიდან გამომდინარე, მოპასუხე იყო ვალდებული დაემტკიცებინა იმ გარემოების არსებობა, რომ სადავო კრების ოქმით დადასტურებული სარდაფის ტ----- და ნ----- ა-----ების მიერ მფლობელობის ფაქტს, მის ინდივიდუალური საკუთრების საგნად მიჩნევასა და საკუთრებაში გადაცემას დაეთანხმა ამხანაგობა „ი-----“-ის წევრთა 2/3. საქმის მასალებიდან გამომდინარე, სასამართლომ არ მიიჩნია დადასტურებულად ის გარემოება, რომ სარდაფის ბინათმესაკუთრეთა თანასაკუთრებაში არსებული სადავო ნაწილის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე გადაწყვეტილება მიღებული იყო „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლით გათვალისწინებულ ხმათა 2/3-ით. ამასთან, სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ, საქმეში წარმოდგენილ სანოტარო წესით დამოწმებულ განცხადებაზეც, რომელსაც ხელს აწერდა სადავო კრების თავმჯდომარე ა----- ბ----- ---ი და რომლითაც დგინდებოდა, რომ 2008 წლის 11 ივლისს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“-ის კრება სარდაფის სადავო 7---0 კვ.მ.-ის ნ----- და ტ----- ა-----ების თანასაკუთრებაში გადაცემის თაობაზე არ ჩატარებულა.

4.26. 2014 წლის 11 აპრილს ბ----- ხ-----მა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში წარადგინა კანონიერ ძალაში შესული თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 12 აპრილის №2ბ/4272-12 გადაწყვეტილება და აღნიშნულის საფუძველზე მოითხოვა ტ----- და ნ----- ა-----ების სახელზე რეგისტრირებული სარდაფის ფართიდან 7---0 კვ.მ ფართის ამხანაგობა „ი-----“-ის სახელზე რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 29 აპრილის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ბ----- ხ-----ის მოთხოვნა.

4.27. 2014 წლის 19 მაისს ბ----- ხ-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის, მათ შორის, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“-ის №-- კრების ოქმის საფუძველზე (2/3 ნების გამოვლენით) მოითხოვა თბილისში, ნ-----ს ქუჩა №6-ში მდებარე სარდაფის 7---0 კვ.მ ფართზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

4.28. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 23 მაისის №8----- გადაწყვეტილებით, ბ----- ხ-----ის 2014 წლის 19 მაისის განცხადებასთან დაკავშირებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და დაინტერესებულ პირს დაევალა ნოტარიულად დამოწმებული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის 100 პროცენტიანი კრების ოქმის წარდგენა, ამხანაგობის ყველა წევრის ხელმოწერის ნოტარიული დამოწმებით.

4.29. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობის გამო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2014 წლის 25 ივნისს მიღებულ იქნა №8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

4.30. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 11 ივლისის №1----- გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა ბ----- ხ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 23 მაისის №8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე. ბათილად იქნა ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 23 მაისის №8----- გადაწყვეტილება, დაევალა ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს №8----- - განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოების განახლება და ახალი გადაწყვეტილების მიღება, სააგენტოს 2014 წლის 11 ივლისის გადაწყვეტილებაში აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით.

4.31. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 11 ივლისის გადაწყვეტილების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 15 ივნისის გადაწყვეტილებით განახლდა სარეგისტრაციო წარმოება, ხოლო 2014 წლის 15 ივლისის №8-----06 გადაწყვეტილებით კვლავ შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება ბ----- ხ-----ის 2014 წლის 19 მაისის განცხადებასთან დაკავშირებით. შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებას საფუძვლად დაედო ის გარემოება, რომ საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციოდ წარდგენილ დოკუმენტებში მითითებულ უძრავ ნივთზე, საჯარო რეესტრის ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული დოკუმენტაციის/ინფორმაციის თანახმად, აღრიცხულია ამიერკავკასიის სამხედრო ოლქის (კეჩის) საკუთრების უფლება. შესაბამისად, განცხადებით მოთხოვნილ საკითხთან დაკავშირებით გადაწყვეტილების მისაღებად, დაინტერესებულ პირს დამატებით დაევალა აღნიშნული ორგანოდან თანხმობის წარდგენა, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის ბ----- ხ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით. აღნიშნული გადაწყვეტილებით ბ----- ხ-----ს ასევე დაევალა მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით და „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მეორე პუნქტის გათვალისწინებით

შედგენილი, ქონების ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საკუთრებაში გადაცემის დამადასტურებელი კრების ოქმი. გადაწყვეტილების თანახმად, დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი 2010 წლის 11 მაისის №-- კრების ოქმის საფუძველზე ფართის რეგისტრაცია ვერ განხორციელდება, ვინაიდან აღნიშნული ოქმი მარიგისტრირებული ორგანოს მიერ არასრულყოფილ და არასაკმარის დოკუმენტად არის მიჩნეული, ხოლო ამავე პირის მიერ წარდგენილი 100 პროცენტის ოქმი, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 30 დეკემბრის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით ბათილად არის ცნობილი.

4.32. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობის გამო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2014 წლის 15 აგვისტოს მიღებულ იქნა №8-----07 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

4.33. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 12 სექტემბრის №1---- გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ბ----- ხ-----ის 2014 წლის 21 ივლისისა და 2014 წლის 27 აგვისტოს ადმინისტრაციული საჩივრები, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2014 წლის 15 ივლისის №8-----06 და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2014 წლის 15 აგვისტოს №8-----07 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის თაობაზე.

4.34. საქმეზე წარმოდგენილია საქართველოს შეიარაღებული ძალების გენერალური შტაბის ჯარების ლოგისტიკური უზრუნველყოფის სარდლობის სტაციონალური ლოგისტიკური უზრუნველყოფისა და ინფრასტრუქტურის აღმოსავლეთისა და ქ. თბილისის №1 რეგიონალური ბაზის უფროსის 2015 წლის 27 ოქტომბრით დათარიღებული წერილი, რომლის შინაარსითაც დგინდება, რომ თბილისში, ს-----ის ტერიტორიაზე, ნ-----ს ქუჩა №6-ში მდებარე კორპუსი, მის ქვეშ მდებარე სარდაფის ჩათვლით, ირიცხება თავდაცვის სამინისტროს №1 რეგიონალური ბაზის ბალანსზე, საბინაო ფონდში. წერილის ავტორი ადასტურებს, რომ აღნიშნული სარდაფის ფართი შეადგენს 2---- კვ. მეტრს, საიდანაც 1----. მეტრის ფართი, დღევანდელი მდგომარეობით რეგისტრირებულია ტ----- და ნ----- ა-----ების სახელობაზე, ხოლო დარჩენილი 7--- კვ. მეტრი წარმოადგენს ა-----ებსა და ბ----- ხ-----ს შორის სადავო ფართს. ასევე, საქართველოს შეიარაღებული ძალების გენერალური შტაბის ჯარების ლოგისტიკური უზრუნველყოფის სარდლობის 2015 წლის 2 ნოემბრის M----- წერილით დგინდება, რომ თბილისში, ნ-----ს ქუჩა №6-ში მდებარე უძრავი ქონება (მათ შორის სარდაფი), ირიცხება საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე.

4.35. საქმეზე ასევე წარმოდგენილია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 21 სექტემბრის №2---- წერილი, რომლითაც დგინდება, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, თბილისში, ნ-----ს ქუჩა №6-ში მდებარე

უძრავ ნივთზე - 7--- კვ.მ. სარდაფზე (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 0-----), როგორც ინდივიდუალური საკუთრების ობიექტზე, მიმდინარე პერიოდში საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის.

სამართლებრივი დასაბუთება

4.36. სააპელაციო სასამართლო ასევე სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, საქალაქო სასამართლომ სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს.

4.37. სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, „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“. სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

4.38. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ. ამდენად, სასამართლო უფლებამოსილია ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მხოლოდ მაშინ, თუ: 1. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და 2. ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას. განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები კანონს არ ეწინააღმდეგებიან, ასევე, ისინი არანაირ პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს არ აყენებენ აპელანტების უფლებებს და კანონიერ ინტერესებს, რის გამოც არ არსებობს სარჩელის

დაკმაყოფილებისა და მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

4.39. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 33-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, 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. სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილებისა და მოპასუხისათვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დაკალდებულების საფუძველი.

4.40. ტ----- ა-----ი ითხოვს უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 29 აპრილის N8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას, რომლითაც გაუქმებულ იქნა თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 30 დეკემბრის კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 23 მაისის N8----- გადაწყვეტილებით განხორციელებული უფლების რეგისტრაცია - ტ----- და ნ----- ა-----ებზე 7---- კვ.მ. სარდაფის თანასაკუთრების აღრიცხვა.

4.41. ტ----- ა-----ის სარჩელთან დაკავშირებით სააპელაციო პალატა სრულად იზიარებს საქალაქო სასამართლოს მსჯელობას მასზედ, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ 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 შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. იმავე კანონის მე-5 მუხლის

თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი. იმავე კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

4.42. საქალაქო სასამართლომ მართებულად მიუთითა საქართველოს კონსტიტუციის 82-ე მუხლის მე-2 პუნქტზე, რომლის თანახმად, სასამართლოს აქტები სავალდებულოა ყველა სახელმწიფო ორგანოსა და პირისათვის ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 10-ე მუხლის მიხედვით, კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყვეტილებები (განჩინებები, დადგენილებები), აგრეთვე თავისი უფლებამოსილების განსახორციელებლად სასამართლოს მიერ აღძრული მოთხოვნები და განკარგულებები სავალდებულოა საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე ყველა სახელმწიფო, საზოგადოებრივი თუ კერძო საწარმოსათვის, დაწესებულებისათვის, ორგანიზაციისათვის, თანამდებობის პირისა თუ მოქალაქისათვის და ისინი უნდა შესრულდეს. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლით რეგლამენტირებულია რეგისტრაციის გაუქმების სამართლებრივი საფუძვლები, კერძოდ, მოცემულის ნორმის „ბ“ პუნქტი ითვალისწინებს რეგისტრაციის ძალადაკარგულად გამოცხადებას, თუ ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი. მოცემულ შემთხვევაში, 2014 წლის 19 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილ იქნა ბ----- ხ----- -ის N5----- განცხადება, რომელმაც თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილების საფუძველზე მოითხოვა ქ. თბილისში, ნ-----ს ქუჩა N---- მდებარე 7---- კვ.მ. ფართის სარდაფზე (საკადასტრო კოდი 0-----) საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმება. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილებით კი ბათილად იქნა ცნობილი ბმა „ი----- -ის“ 2008 წლის 11 ივლისის კრების ოქმი ტ----- და ნ----- ა-----ებისათვის 7---0 კვ.მ. სარდაფის (თითოეულს 3----3----კვ.მ.) საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე (კრების ოქმის დამოწმების თარიღი: 04. 0-----წ. რეესტრში რეგისტრაციის N5-----). ამდენად, მოცემულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილ იქნა კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილება, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, რის გამოც სააპელაციო პალატაც მიიჩნევს, რომ მოპასუხის მიერ სადავო რეგისტრაციის ძალადაკარგულად ცნობა სრულ შესაბამისობაშია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის მოთხოვნასთან.

4.43. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, საქალაქო სასამართლომ ასევე მართებულად არ გაიზიარა მოსარჩელის წარმომადგენლის მოსაზრება იმის შესახებ, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 30 დეკემბრის

გადაწყვეტილება, რომლითაც მოსარჩელეს და მის დას აღუდგათ ქ. თბილისში, ნ-----
 ---ს ქუჩა N--- მდებარე 7--- კვ.მ. სარდაფზე საკუთრების უფლება და სადავო ფართი
 აღირიცხა ნ----- ა-----ის და ტ----- ა-----ის თანასაკუთრებად, წარმოადგენს
 მოსარჩელის მიმართ უფლების დამდგენ დოკუმენტს. სააპელაციო პალატის
 მოსაზრებითაც, აღნიშნული მსჯელობა არ ემყარება მოცემული საქმეზე მიღებული
 გადაწყვეტილების ფაქტობრივ და სამართლებრივ საფუძვლებს, რამდენადაც იგი
 ეხება კონკრეტულ სადავო სამართალურიერთობას - ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა
 „ი-----“-ის 2010 წლის 20 მარტის N-----ს ოქმის კანონიერების საკითხს, რომლითაც
 ქ. თბილისში, ნ-----ს ქუჩა N--- მდებარე 7--- კვ.მ. ფართის სარდაფი (საკადასტრო
 კოდი 0-----) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“-ს გადაეცა
 საკუთრებაში და ამხანაგობა „ი-----“-ს 2008 წლის 11 ივლისის N5----- ოქმი გაუქმდა.
 სწორედ იმ გარემოებაზე დაყრდნობით, რომ ამხანაგობა არ იყო უფლებამოსილი
 მიეღო გადაწყვეტილება ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალურ საკითხებთან
 დაკავშირებით, ამასთან, ნ----- ა-----სა და ტ----- ა-----ს არ ეცნობათ ამხანაგობის
 წევრთა 2010 წლის 20 მარტის და 2010 წლის 3 ივნისის კრებების მოწვევის შესახებ,
 ასევე სასამართლომ იმ გარემოების გამო, რომ 2010 წლის 20 მარტსა და 23 მარტს
 ამხანაგობა „ი-----“-ის წევრთა კრება არ იყო ჩატარებული, სასამართლომ ბათილად
 სცნო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“-ის 2010 წლის 20 მარტის N-----ს
 ოქმი, ქ. თბილისში, ნ-----ს ქუჩა N--- მდებარე 7--- კვ.მ. ფართის 12 სარდაფის
 (საკადასტრო კოდი 0-----) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“-ისათვის
 საკუთრებაში გადაცემისა და ამხანაგობა „ი-----“-ის 2008 წლის 11 ივლისის N5-----
 ოქმის გაუქმების შესახებ. ამდენად, სააპელაციო პალატაც მიიჩნევს, რომ
 ზემოაღნიშნულმა კანონიერ ძალაში შესულმა გადაწყვეტილებამ მოსარჩელის
 საკუთრების უფლება კი არ დაადგინა, არამედ მოცემული სასამართლო აქტით
 გადაწყვიტა კონკრეტული დავა, რის სამართლებრივ შედეგსაც წარმოადგენდა საჯარო
 რეესტრში მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის აღდგენა. ამდენად,
 მოსარჩელის აღნიშნული მოსაზრება დაუსაბუთებლობის გამო საქალაქო
 სასამართლოს მიერ მართებულად არ იქნა გაზიარებული.

4.44. საქალაქო სასამართლომ, გარდა ზემოაღნიშნულისა, მოსარჩელის ყურადღება
 ასევე სწორად გაამახვილა იმ გარემოებებზეც, რომ ზემოაღნიშნულ საქმეში, სადაც
 ბათილადაა ცნობილი ბმა „ი-----“-ის 2008 წლის 11 ივლისის კრების ოქმი ტ----- და ნ-----
 ა-----ებისათვის 7---0 კვ.მ. სარდაფის (თითოეულს 3---3---კვ.მ.) საკუთრებაში
 გადაცემის თაობაზე (კრების ოქმის დამოწმების თარიღი: 04. 0-----წ. რეესტრში
 რეგისტრაციის N5-----), სარჩელი აღძრეს ბ----- და ნ----- ხ-----ებმა. თბილისის
 სააპელაციო სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით ბ----- და ნ-----
 ხ-----ების სარჩელი ბმა „ი-----“-ის, ტ----- და ნ----- ა-----ების მიმართ
 დაკმაყოფილდა. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილით
 ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა.
 საქმის განხილვას სასამართლო შეუდგება იმ პირის განცხადებით, რომელიც
 მიმართავს მას თავისი უფლების ან კანონით გათვალისწინებული ინტერესების
 დასაცავად. ბ----- და ნ----- ხ-----ების უფლების აღდგენა ამ კანონიერ ძალაში

შესული გადაწყვეტილების ფარგლებში მოიცავს სწორედ მოსარჩელის ტ----- ა----- ისა და მისი დის ნ----- ა-----ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმებას, რამდენადაც ბ----- და ნ----- ხ-----ის კანონიერი ინტერესი მითითებულ დავაში არის სადავო ფართის ამხანაგობის საკუთრებაში გადასვლა, რათა „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად განხორციელდეს მათ მიერ უძრავი ქონების ფლობისა და სარგებლობის დადასტურება, რაც წარმოადგენს საკუთრების უფლების წარმოშობის სამართლებრივ საფუძველს.

4.45. ბ----- ხ-----ის სარჩელთან დაკავშირებითაც სააპელაციო პალატა ასევე სრულად იზიარებს საქალაქო სასამართლოს მსჯელობას მასზედ, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობებს. მითითებული კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად, ან/და არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის სადავო 2014 წლის 15 ივლისის №8-----06 გადაწყვეტილებით ბ----- ხ-----ის 2014 წლის 19 მაისის განცხადებასთან დაკავშირებით დაწყებული წარმოების შეჩერების საფუძველი გახდა საჯარო რეესტრის ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული დოკუმენტაცია/ინფორმაცია, რომლის თანახმად, სარეგისტრაციო მოთხოვნაში მითითებულ უძრავ ქონებაზე აღრიცხულია ამიერკავკასიის სამხედრო ოლქის (კეჩის) საკუთრების უფლება. შესაბამისად, განცხადებით მოთხოვნილ საკითხთან დაკავშირებით გადაწყვეტილების მისაღებად, დაინტერესებულ პირს დამატებით დაევალა აღნიშნული ორგანოდან თანხმობის წარდგენა, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის ბ----- ხ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით. ამავე გადაწყვეტილებით, ბ----- ხ-----ს ასევე დაევალა მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით და „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მეორე პუნქტის გათვალისწინებით შედგენილი, ქონების ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საკუთრებაში გადაცემის დამადასტურებელი კრების ოქმის წარდგენა. სააპელაციო პალატაც ყურადღებას მიაქცევს საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს, კერძოდ, საქმის მასალებით და მხარეთა განმარტებებით დადგენილია, რომ ამიერკავკასიის სამხედრო ოლქი (კეჩი) ლიკვიდირებულია და მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მათ შორის - თბილისში, ს-----ის ტერიტორიაზე, ნ-----ს ქუჩა №6-ში მდებარე კორპუსი, მის ქვეშ მდებარე სარდაფის ჩათვლით (რომლის საერთო

ფართიდან - 2----- კვ. მეტრიდან 7--- კვ. მეტრი წარმოადგენს ა-----ებსა და ბ----- ხ-----
 -----ს შორის სადავო ფართს), ამჟამად ირიცხება საქართველოს თავდაცვის
 სამინისტროს ბალანსზე. შესაბამისად, სააპელაციო პალატაც მიიჩნევს, რომ
 საქართველოს თავდაცვის სამინისტრო წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების ბ----- ხ--
 -----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციისათვის თანხმობის გაცემაზე
 უფლებამოსილ ორგანოს და სწორედ აღნიშნული ორგანოდან უნდა წარედგინა
 დაინტერესებულ პირს სათანადო მტკიცებულება სარეგისტრაციო წარმოების
 შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის მიზნით. საქმის მასალებით და მხარეთა
 განმარტებებით კი დასტურდება, რომ ბ----- ხ-----ს სარეგისტრაციო წარმოების
 შეჩერების ვადაში ამგვარი თანხმობა არ გამოუთხოვია და შესაბამისი ინფორმაცია არ
 წარუდგენია საჯარო რეესტრში. ამასთან, გარდა იმისა, რომ საქმის მასალებით
 დადასტურდა მოსარჩელის ინტერესში შემავალი ქონების საქართველოს თავდაცვის
 სამინისტროს ბალანსზე არსებობა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
 მონაცემებიდან გამომდინარე, აღნიშნულ უძრავ ნივთზე, როგორც ინდივიდუალური
 საკუთრების ობიექტზე, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის არარსებობა,
 მოსარჩელემ ასევე ვერ დაადასტურა ქონების ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის
 საკუთრებაში გადაცემის ფაქტის არსებობა, რის შესახებაც შესაბამისი კრების ოქმის
 წარდგენის ვალდებულება მას განსაზღვრული ჰქონდა სარეგისტრაციო წარმოების
 შეჩერების შესახებ 2014 წლის 15 ივლისის გადაწყვეტილებით. რაც შეეხება
 სარეგისტრაციო დოკუმენტების სახით ბ----- ხ-----ის მიერ 2010 წლის 11 მაისის №-
 - კრების ოქმის წარდგენას, საქალაქო სასამართლომ სწორად გაიზიარა მოპასუხე
 მხარის პოზიცია იმის შესახებ, რომ მითითებული ოქმის საფუძველზე ფართის
 რეგისტრაცია ვერ განხორციელდება, ვინაიდან იგი მარიგისტრირებული ორგანოს
 მიერ არასრულყოფილ და არასაკმარის დოკუმენტად არის მიჩნეული, ხოლო ამავე
 პირის მიერ წარდგენილი 100 პროცენტის ოქმი, თბილისის საქალაქო სასამართლოს
 სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 30 დეკემბრის კანონიერ ძალაში შესული
 გადაწყვეტილებით, ბათილად არის ცნობილი. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან
 გამომდინარე, სააპელაციო პალატაც მიიჩნევს, რომ სარეგისტრაციო წარმოების
 შეჩერების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის
 სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 15 ივლისის №8-----06 გადაწყვეტილება
 კანონიერია და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძვლები. გასაჩივრებული
 გადაწყვეტილების კანონიერად მიჩნევიდან გამომდინარე კი, ასევე არ არსებობს ქ.
 თბილისში, ნ-----ს ქუჩა №6-ში მდებარე სარდაფის 7---0 კვ.მ. ფართის მოსარჩელის
 სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხვის შესახებ მოპასუხე საჯარო რეესტრის
 ეროვნული სააგენტოსათვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-
 სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების საფუძველი.

4.46. საქალაქო სასამართლომ ასევე მართებულად განმარტა, რომ ადმინისტრაციული
 წარმოება ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით რეგლამენტირებულია
 საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის XIII თავით. იმავე კოდექსის 201-
 ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, 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. ხოლო ამავე კოდექსის 203-ე მუხლი ადგენს, რომ ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია ბათილად ან ძალადაკარგულად გამოაცხადოს, აგრეთვე შეცვალოს გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ სწორად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 12 სექტემბრის №1-- --- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ კანონიერია და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სახეზე არ არის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული საფუძვლები ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით, მხარის მიერ არ ყოფილა წარმოდგენილი საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად მტკიცებულებები, რომლებიც გააბათილებდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილ გარემოებებს და გაკეთებულ სამართლებრივ დასკვნებს.

6. საპროცესო ხარჯები

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე-55-ე მუხლების შესაბამისად, აპელანტის ტ----- ა-----ის სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად, ხოლო „სახელმწიფო ბაჟის“ შესახებ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის „მ“ ქვეპუნქტის თანახმად, აპელანტი ბ----- ხ-----ი განთავისუფლებულია სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის გადახდის მოვალეობისაგან.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

თბილისის სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, 34-ე მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. ტ----- ა-----ის და ბ----- ხ-----ის სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 29 სექტემბრის გადაწყვეტილება და თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 05 ნოემბრის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის ტ----- ა-----ის სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი

ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად, ხოლო აპელანტი ბ-
----- ხ-----ი განთავისუფლებულია სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ
სახელმწიფო ბაჟის გადახდის მოვალეობისაგან;

4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით მხარეებისათვის
დასაბუთებული განჩინების კანონით დადგენილი წესით ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი)
დღის ვადაში საქართველოს უზენაეს სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
პალატაში (მდებარე: ქ. თბილისი ძმ. ზუბალაშვილების ქუჩა №32) თბილისის
სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის (მდებარე: ქ.
თბილისი, გრ. რობაქიძის 7ა) მეშვეობით.

მოსამართლე

მერაბ ლომიძე