



**ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

26 ნოემბერი, 2018 წელი

ქალაქი

ქუთაისი

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე გოჩა აბუსერიძე

სხდომის მდივანი ონისე გურუშიძე

აპელანტი – ნ-----

წარმომადგენლები – მ-----

მოწინააღმდეგე მხარე – ს----- ეროვნული სააგენტო, ს-----
ეროვნული სააგენტოს ა----- ოფისი

წარმომადგენლები – ნ-----

მესამე პირები – თ-----, ნ-----

წარმომადგენელი – დ-----

დავის საგანი – ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 24 ივნისის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2.1. 2015 წლის 14 აგვისტოს ნ-----მ სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხეების; სსიპ ს-----
----- ეროვნული სააგენტოს და ს----- ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

2015 წლის 07 სექტემბერს მოსარჩელე ნ----- წარმომადგენელმა მ-----მ დააზუსტა სარჩელი და მოითხოვა: 1. ძალადაკარგულად გამოცხადდეს ს-----
--- ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 17.07.2015წ. №1---- გადაწყვეტილება
ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ და 2. ბათილად
იქნეს ცნობილი ს----- ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო
სამსახურის გადაწყვეტილება №88----- (14.05.2014)

მოსარჩელის აღნიშვნით, ნ-----ს ქ.ბათუმში, მ-----ს ქუჩის №--- დასთან, მ.
ვ----- ერთად საკუთრებაში გააჩნია 94.40 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი, ს/კ. 0-----
----- . მოსარჩელის საცხოვრებელი ფართის გვერდით 2004 წლის 02 აპრილს
თე-----მა შეიძინა 53.29 კვ.მ. საცხოვრებელ ფართი, ს/კ. 0-----
საცხოვრებელ ფართებს არ გააჩნდათ ნუმერაცია. ნ----- აწ.გარდაცვლილმა
დედამ გ.ხუ----- საკუთრებაში მიიღო 88.20 კვ.მ. სხვენი, რომელიც მის
გარდაცვალებამდე ასეთად იყო რეგისტრირებული ს/კ. 0----- . ბმა „ი----ს“
2010 წლის 12 ოქტომბრის №- ოქმით თე-----ს ინდივიდუალურ საკუთრებაში
გადაეცა თავისი ბინის ზემოთ განთავსებული სხვენი, 62.60 კვ. მ. ფართით,
რომელიც საჯარო რეესტრში მის საკუთრებად დარეგისტრირდა, რაც შემდგომ
ჩუქების ხელშეკრულებით საკუთრებაში გადასცა თავის შვილს ნ-----ს. 2010
წლის 19 ნოემბერს სხვენზე ნ-----ს საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში
დარეგისტრირდა. აღნიშნულ სხვენებს არ ჰქონდა ნუმერაცია 2015 წლის 14
მაისამდე.

მოსარჩელის განმარტებით გ. ხ-----ის გარდაცვალების შემდეგ, თე-----მა
დაიწყო სხვენში უნებართვო მშენებლობა და მის საცხოვრებელ ფართად
გადაკეთება, რა დროსაც მიიტაცა გ.ხ-----ის სხვენის ნაწილი, დაახლოებით 10
კვ.მ. მიუხედავად არაერთი თხოვნისა დაებრუნებინა მიტაცებული ფართი, თე-----
-----მა პრინციპულად არ ისურვა ეს. მან მოსარჩელის ფართის მიტაცებით
შეადგინა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი ნაწარმოები მშენებლობის ფართზე და
მიუხედავად იმისა, რომ ს----- რეგისტრატორს მის ხელთ არსებული
საშუალებით შესაძლებლობა ჰქონდა დაეფიქსირებინა ზედდება თ-----სა და
ნ----- ფართებს შორის, რეგისტრაციის შესახებ მისი მოთხოვნა მაინც
დაკმაყოფილდა. ნ----- იძულებული გახდა მიემართა ზედამხედველობის
სამსახურისათვის საჩივრით და უნებართვო მშენებლობისათვის თ-----
დაჯარიმდა, ასევე დაევალა ობიექტის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანა,
თუმცა სასამართლოს გადაწყვეტილებით, დემონტაჟის ნაწილში
ზედამხედველობის სამსახურის აქტი ბათილად იქნა ცნობილი. ამ სასამართლო
დავის დროს ნ----- გაეცნო საქმის მასალებს, ასევე, საჯარო რეესტრიდან
გამოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დოკუმენტები, რა დროსაც
აღმოჩნდა, რომ №1- ბინაზე ნ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია
განხორციელდა კანონის მოთხოვნათა დარღვევით, რაც დასტურდება
ექსპერტიზის დასკვნითაც.

მოსარჩელის განმარტებით, ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 14
მაისის №88----- უკანონო გადაწყვეტილება არაპირდაპირი ფორმით
მხარდაჭერილი იქნა ქ.ბათუმის მერიისა და ზედამხედველობის სამსახურის მიერ.
უკანონო მშენებლობისთვის ზედამხედველობის სამსახურის მიერ მიცემული

მითითების ვადის გასვლიდან მეორე დღეს, განხორციელდა ნ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და ადმინისტრაციული ორგანოებისაგან შეფასება არ მისცემია იმას, რომ უნებართვო მშენებლობის შედეგად მიღებული ფართის დაკანონებას სჭირდებოდა ამავე ადმინისტრაციული ორგანოს თანხმობა და სამართლებრივი აქტის გამოცემა. ქ. ბათუმის მერიამ და ზედამხედველობის სამსახურმა აღნიშნულზე რეაგირება არ მოახდინეს.

მოსარჩელის მტკიცებით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა არ იყო უფლებამოსილი სხვენისათვის შეეცვალა სტატუსი და მისთვის მიენიჭებინა საცხოვრებელი ბინის ნომერი, რის გამოც, ამხანაგობის კრების 2014 წლის 14 მაისის გადაწყვეტილება არის, უკანონო.

მოსარჩელეს მიაჩნია: რომ არა ადმინისტრაციული ორგანოების შეთანხმებული უკანონო მოქმედებები, კერძო ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 14 მაისის №88----- აშკარად უკანონო გადაწყვეტილება იქნებოდა მიღებული და არც ზედამხედველობის სამსახურის დადგენილება იქნებოდა ცნობილი ბათილად მშენებლობის დემონტაჟის ნაწილში სასამართლოს მიერ. ნ----- მიერ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 14 მაისის №88----- უკანონო გადაწყვეტილებისა და ბმა „ი-----ს“ კრების 2014 წლის 14 მაისის გადაწყვეტილების უკანონობის შესახებ, შესაბამისი განცხადება იქნა შეტანილი ბათუმის რაიონულ პროკურატურაში, საიდანაც ჯერ-ჯერობით რეაგირების მასალები ნ-----ს არ მიუღია. ნ-----მ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 14 მაისის №88----- უკანონო გადაწყვეტილება გაასაჩივრა ასევე ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში, მაგრამ ს----- ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 17 ივლისის №1----- გადაწყვეტილებით საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, რის გამოც დაიწყო სასამართლო დავა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 10 სექტემბრის განჩინებით ნ----- სარჩელი განსჯადობით განსახილველად გადაეგზავნა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 08 იანვრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაებნენ თ-----რ და ნ-----ები.

მოპასუხეების - ს----- ეროვნული სააგენტოს, ს----- ეროვნული სააგენტოს ა----- ოფისის წარმომადგენელმა და **მესამე პირებმა -** თ-----რ და ნ-----ებმა სარჩელი არ ცნეს და მისი უარყოფა მოითხოვეს.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 24 ივნისის გადაწყვეტილებით ნ----- სარჩელი ს----- ეროვნული სააგენტოსა და ს----- ეროვნული სააგენტოს ა----- ოფისის მიმართ, საქმეში მესამე პირების, თ-----სა და ნ-----ს მონაწილეობით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ძალდაკარგულად გამოცხადებისა და ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა.

ამ დასკვნამდე სასამართლო მივიდა შემდეგ გარემოებათა გამო:

სასამართლოს მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1.1. ნ----- აწ.გარდაცვლილმა დედამ, გ----- ხუ----- საკუთრებაში მიიღო მ-----ს ქუჩის №----- მდებარე საცხოვრებელი ბინის ზემოდან განთავსებული, 88.20 კვ.მ. სხვენი, რომელიც მის გარდაცვალებამდე ასეთად იყო რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, ს/კ. 0-----.

2.1.2. ნ-----ს ქ.ბათუმში, მ-----ს ქუჩის №----- დასთან, მ----- ვ----- ერთად თანასაკუთრებაში ერიცხება ქ.ბათუმში, მ-----ს ქუჩის №----- მდებარე 94.40 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი, ს/კ. 0-----, რაც მათ მემკვიდრეობით მიიღეს დედის, გ----- ხ-----ისაგან მისი გარდაცვალების შემდეგ.

2.1.3. ნ----- საცხოვრებელ ფართს ემიჯნება, ადრე თ-----ს, ხოლო ამჟამად ნ-----ს საკუთრებაში რიცხული, მ-----ს ქუჩის №----- მდებარე საცხოვრებელი ფართი.

2.1.4. თე-----ს ინდივიდუალურ საკუთრებაში ერიცხებოდა უძრავი ქონება, კერძოდ, ქ. ბათუმში, მ-----ს ქუჩის №----- მდებარე ორსართულიანი სახლის მე-2 სართულზე მდებარე ბინა №1--

2.1.5. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----ს“ 2010 წლის 12 ოქტომბრის №- კრების საოქმო გადაწყვეტილებით დადასტურდა თ-----ს მიერ მ-----ს ქუჩის №----- მდებარე სახლის სხვენის 62.60 კვ.მ. ფართის ფლობა. კრებაზე წარდგენილი ნახაზის შესაბამისად, თე-----ს ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაეცა 62.60 კვ.მ. ფართის სხვენი და ნება მიეცა, საკუთრების უფლება დაერეგისტრირებინა საჯარო რეესტრში. თე-----მა, ს----- ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს წარუდგინა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----ს“ 2010 წლის 12 ოქტომბრის №- კრების საოქმო გადაწყვეტილება და ნახაზი.

2.1.6. ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 26 ოქტომბრის №8----- - გადაწყვეტილებით, უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. ბათუმში, მ-----ს ქუჩის №-, ბმა „ი-----ს“ 2010 წლის 12 ოქტომბრის საერთო კრების №- ოქმის (ნოტარიუსი ნ-----, თარიღი 1--10.2010წ. რეგ. №1-----) საფუძველზე, 62.60 კვ.მ. სხვენზე აღირიცხა თ-----ს საკუთრების უფლება (ს/კ. 0-----).

2.1.7. თე-----მა 2010 წლის 10 ნოემბრის ჩუქების ხელშეკრულებით მ-----ს ქუჩის №----- მდებარე სახლის 62.60 კვ.მ. ფართის სხვენი საკუთრებაში გადასცა თავის შვილს ნ-----ს.

2.1.8. რეგისტრაციის შესახებ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 19 ნოემბრის №8----- გადაწყვეტილებით, უძრავ ნივთზე, საკადასტრო კოდით: 0----- უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულების (დამოწმებული ს----- ეროვნული სააგენტოს მიერ, თარიღი 15.11.2010 წ.) საფუძველზე აღირიცხა ნ-----ს საკუთრების უფლება.

2.1.9. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----ს“ 2014 წლის 1- მაისის კრების საოქმო გადაწყვეტილებით დადგენილი იქნა, რომ მ-----ს ქუჩის №----- მდებარე, №1- ბინის ზემოთ არსებული 57.37 კვ.მ. სხვენი თ-----ს მიერ მოწყობილია საცხოვრებელი ფართის სახით, რომლითაც ის სარგებლობდა საცხოვრებელი

დანიშნულებით „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე და ს----- ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს ეთხოვა, აზომვითი ნახაზის საფუძველზე „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე, აღნიშნული ფართის საკუთრებაში რეგისტრაცია.

2.1.10. ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურში 2014 წლის 14 მაისს წარდგენილი იქნა ნ-----ს №8----- სარეგისტრაციო განაცხადი უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. ბათუმში, თ.მ-----ს ქუჩის №-, ბინა №1- რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნით, რომელსაც თან ერთვის შპს „გ-----“ მიერ 1-05.2014 წ. შესრულებული აზომვითი ნახაზი სიტუაციურ გეგმასთან ერთად, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან ს/კ 0----- (განაცხ. №8-----), ბმა „ი-----ს“ 14.05.2014 წ. საერთო კრების №- ოქმი (ნოტარიუსი ლ-----, თარიღი 14.05.2014 წ. რეგ. №1-----), ასევე, გადახდილი იქნა სარეგისტრაციო მომსახურების საფასური. კრების ოქმის თანახმად, განხილული იქნა ამხანაგობის წევრის, ნ-----ს ინდივიდუალურ სარგებლობაში არსებული მანსარდის (სხვენის) 57.37 კვ.მ. ფართის სტატუსის შეცვლა, ანუ საცხოვრებელ ფართად დარეგისტრირება საცხოვრებელი ბინის სახით, რომელიც მოწყობილია საცხოვრებლად. ამხანაგობის წევრთა 2/3-ის თანხმობით დადგინდა, რომ ნ-----ს საკუთრებაში არსებული ფართი შეესაბამება საცხოვრებელ ფართს და მას მიენიჭა ნომერი - №1-.

2.1.11. ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2014 წლის 14 მაისს მიღებული იქნა №88----- გადაწყვეტილება რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ და ნ-----ს საკუთრების უფლება აღირიცხა ქ. ბათუმში, მ-----ს ქუჩის №-, 57,37 კვ.მ. ფართის ბინა №1-ზე, როგორც საცხოვრებელ ბინაზე (ს/კ. 0-----).

2.1.12. ს----- ეროვნულ სააგენტოში 2015 წლის 09 ივლისს წარდგენილი იქნა ნ----- წარმომადგენლის, მ-----ს №1-9----- ადმინისტრაციული საჩივარი, 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციის შესახებ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 14 მაისის №88----- გადაწყვეტილების გაუქმების მოთხოვნით. ს----- ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 17 ივლისის №1----- გადაწყვეტილებით ნ----- წარმომადგენელს მ-----ს 2015 წლის 09 ივლისის №1-9----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე ეთქვა უარი.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.2.1. სასამართლოს განმარტებით, ს----- ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობები, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში უფლების რეგისტრაციისა და მასთან დაკავშირებული სარეგისტრაციო წარმოების წესი და პირობები განსაზღვრულია „ს----- შესახებ“ საქართველოს კანონით, რომლის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება, ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთვის ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან

დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

„ს----- შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. კანონის მე-11 მუხლის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება უძრავ ნივთზე უფლებები, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები, უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემები, მათ შორის უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები.

2.2.2. „ს----- შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ი“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით, ხოლო „თ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია განმარტებულია, როგორც 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 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტით განმარტებულია სარეგისტრაციო დოკუმენტი, როგორც სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ ბმა „ი-----ს“ 2014 წლის 14 მაისის საერთო კრების გადაწყვეტილება (№- ოქმი), რომლითაც დადგინდა ნ-----ს ინდივიდუალურ სარგებლობაში არსებული 57.37 კვ.მ. ფართის მანსარდისთვის (სხვენის) სტატუსის შეცვლა, ნუმერაცია - ბინა №1--ს სახით და მისი საცხოვრებელი ფართის სახით დარეგისტრირება, წარმოადგენდა სარეგისტრაციო დოკუმენტს, რაც მესაკუთრის, ნ-----ს №8----- სარეგისტრაციო განაცხადთან ერთად წარედგინა ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს, რასაც თან ერთვის ასევე, შპს „გ-----“

მიერ 1--05.2014 წ. შესრულებული შესაბამისი აზომვითი ნახაზი და სიტუაციური გეგმა.

სასამართლო დადგენილად და უდავოდ მიიჩნია, რომ ნ-----ს კუთვნილი 57.37 კვ.მ. ფართის ამსახველ, შპს „გ-----“ მიერ 1--05.2014 წ. შესრულებული შესაბამის აზომვით ნახაზსა და მოსარჩელე მხარის საკუთრებაში რიცხულ, საცხოვრებელი ბინის ზემოდან განთავსებულ, 88.20 კვ.მ. სხვენს (ს/კ. 0-----), ან 94.40 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის (ს/კ.0-----) ნახაზებს შორის ზედდებას (გადაფარვას) ადგილი არ ჰქონდა.

სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელე მხარის მოსაზრება და მტკიცება, რომ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ნ-----ს რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების უკანონო რეგისტრაციის განხორციელება, სსიპ ლ----- სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2015 წლის 07 ივლისის №0----- ექსპერტიზის დასკვნით დასტურდებოდა.

აღნიშნული ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ნ-----ს საკუთრებაში რეგისტრირებული სხვენის (ს/კ. 0-----) კვლევის (აზომვითი სამუშაოების შედეგებით დახაზული ნახაზის) და ურთიერთშედარების გზით დადგინდა, რომ ამ ფართზე განხორციელებული სამშენებლო სამუშაოების შედეგად მოწყობილი აივნის კონსტრუქცია მოიცავდა, ნ----- და მ----- ვ----- საკუთრებად დარეგისტრირებული 88.20 კვ.მ. სხვენის ფართის ნაწილს - 3.5 კვ.მ.-ის ოდენობით.

სასამართლომ განმარტა, რომ ექსპერტიზის დასკვნა არ მიუთითებდა ნ-----ს კუთვნილი 57.37 კვ.მ. ფართის აზომვით ნახაზსა და მოსარჩელე მხარის საკუთრების შესაბამის ნახაზებს შორის ზედდებაზე (გადაფარვა), არამედ ექსპერტიზის ამ დასკვნით ექსპერტს დადგენილი ჰქონდა ფაქტობრივად განხორციელებული მშენებლობის შედეგად გადაფარვა, რაც ექსპერტის მიერ დადგენილად მიჩნეულია მხოლოდ ნ-----ის საკუთრების კვლევის (აზომვითი სამუშაოების შედეგებით დახაზული ნახაზის) და არა საჯარო რეესტრში, სხვენების ფართებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის, მხარეთა მიერ წარდგენილი ნახაზების ურთიერთშედარების საფუძველზე.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სსიპ ლ----- სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2015 წლის 07 ივლისის №0----- ექსპერტიზის დასკვნა და 2015 წლის 16 ივლისის წერილი, არ შეიძლება სასამართლოს მიერ შეფასებულიყო ისეთ მტკიცებულებად, რომელიც დაადგენდა ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ნ-----ს რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის განხორციელების უკანონობას, რომ სარეგისტრაციო სამსახურმა ნ-----ს საკუთრების უფლება დაურეგისტრირა მოსარჩელე მხარის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ნივთის ნაწილზე.

2.2.3. საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ფორმებსა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საკუთრების ფორმებს, აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წარმოშობის, ჩამოყალიბების, საქმიანობისა და ლიკვიდაციის ძირითად სამართლებრივ პირობებს არეგულირებს „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის

შესახებ“ საქართველოს კანონი. ამავე კანონის მე-3 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტით, ბინა მრავალბინიან სახლში განმარტებულია, როგორც მრავალბინიან სახლში ინდივიდუალური საკუთრების საგანი, რომელიც შეიძლება იყოს ერთ სისტემაში გაერთიანებული (ურთიერთდაკავშირებული) მომიჯნავე სათავსების ერთობლიობა ან იზოლირებული სათავსი (სათავსების ერთობლიობა), რომელიც გამოიყენება საცხოვრებლად ან არასაცხოვრებელი, მათ შორის, კომერციული მიზნებისათვის, ხოლო „დ“ ქვეპუნქტით, ბინის საერთო ფართობი, - როგორც ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული, ერთ სისტემაში გაერთიანებული (ურთიერთდაკავშირებული) მომიჯნავე სათავსები, იზოლირებული სათავსი ან/და იზოლირებული სათავსების ფართობთა ჯამი;

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თანხმობის გარეშე შესაძლებელია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ქონების ისეთი განვითარება, რომელიც გავლენას ახდენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაზე, თუმცა არ ითვალისწინებს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის გაზრდას ან/და ახალი ინდივიდუალური საკუთრების საგნის წარმოშობას.

მოცემულ შემთხვევაში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----ს“ 2014 წლის 1-მაისის და 14 მაისის კრების საოქმო გადაწყვეტილებით მიღებული იქნა ამხანაგობის წევრთა 2/3-ის თანხმობა ამხანაგობის წევრის, ნ-----ს ინდივიდუალურ სარგებლობაში არსებული მანსარდის (სხვენი) 57.37 კვ.მ. ფართის საკუთრებაში რეგისტრაციის, სტატუსის შეცვლის, ანუ, საცხოვრებელ ფართად დარეგისტრირების და ბინის ნუმერაციის, ნომერი 1-ს მინიჭების თაობაზე.

სასამართლომ განმარტა, რომ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 28-ე მუხლით განსაზღვრულია ამხანაგობის წევრთა კრებასთან დაკავშირებული წესები. ამ მუხლის მე-8 პუნქტის მიხედვით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს შეუძლია ოქმი გაასაჩივროს სასამართლოში. მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხე მხარე მიუთითებდა იმ გარემოებაზე რომ ნ-----ს სადავოდ არ გაუხდია ბმა „ი-----ს“ 2014 წლის 14 მაისის საერთო კრების №- ოქმი (ნოტარიუსი ლ-----, თარიღი 14.05.2014 წ. რეგ. №1-----). სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელე მხარის მტკიცება, რომ ნ----- -- მიერ პროკურატურისთვის მიმართვით დაწყებული იყო დავა კრების ოქმის კანონიერების თაობაზე, რამდენადაც ამხანაგობის კრების გადაწყვეტილება, როგორც ამხანაგობის წევრთა შორის შემდგარი გარიგების კანონიერების შესახებ დავა, სამოქალაქო სამართლებრივი ურთიერთობებიდან გამომდინარეობდა და სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით განიხილებოდა სასამართლოს მიერ, ნ-----ს კი სასამართლოში სარჩელი არ ჰქონდა წარდგენილი.

2.2.4. საქალაქო სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №- ბრძანებით დამტკიცებული „ს----- შესახებ ინსტრუქციის“ მე-14 მუხლის მე-9 პუნქტის თანახმად, თუ საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, შენობა-ნაგებობის ან მისი ერთეულის ფართობი სარეგისტრაციო დოკუმენტში მითითებულ, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ

ან ტექნიკური აღრიცხვის სააღრიცხვო ბარათში დაფიქსირებულ დაუზუსტებელ ფართობზე მეტი ან ნაკლებია, თანამესაკუთრეთა/ბინამესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა თანხმობის შემთხვევაში რეგისტრაცია წარმოებს საკადასტრო აზომვითი ნახაზით დადგენილი ფართობის შესაბამისად. იმ შემთხვევაში, თუ წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზით დგინდება, რომ უძრავი ნივთი წარმოადგენს ერთ სისტემაში გაერთიანებულ, ურთიერთდაკავშირებულ და იზოლირებულ ფართს, რეგისტრაციის განსახორციელებლად ბინამესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა თანხმობა არ მოითხოვება, ხოლო ამავე მუხლის მე-15 (1) პუნქტის შესაბამისად, შენობა-ნაგებობაში ფართის დანიშნულების რეგისტრაცია საცხოვრებელ ან არასაცხოვრებელ ფართად ან მასში ცვლილება, ხორციელდება მესაკუთრის განცხადების საფუძველზე. ამავე ინსტრუქციის მე-18 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძველები.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს გააჩნდა მატერიალურ-სამართლებრივი და პროცედურული საფუძველი, განეხორციელებინა ნ-----ს მიერ მოთხოვნილი ცვლილების რეგისტრაცია რეგისტრირებულ უფლებაში და ნ-----ს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული მანსარდის (სხვენის) 57.37 კვ.მ. ფართი დაერეგისტრირებინა როგორც საცხოვრებელი ფართი, ნომერი 1- ბინის მითითებით და სარეგისტრაციო სამსახურს არ გააჩნდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების და რეგისტრაციაზე უარის თქმის ის საფუძველები, რაც განსაზღვრული იყო „ს----- შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე და 23-ე მუხლებით.

„ს----- შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 პუნქტების შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას; მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება გამოიცემა წერილობითი ფორმით და შეიცავს შემდეგ მონაცემებს: ა) გადაწყვეტილების სახეს; ბ) სათაურს; გ) მარეგისტრირებელი ორგანოს დასახელებას და მისამართს; დ) გამოცემის დროს და რეგისტრაციის ნომერს; ე) დასაბუთებას და სამართლებრივ საფუძველებს; ვ) იმ ორგანოს დასახელებას და მისამართს, სადაც შეიძლება გადაწყვეტილების გასაჩივრება, და საჩივრის წარდგენის ვადას; ზ) უფლებამოსილი პირის გვარს, სახელსა და ხელმოწერას; თ) სამსახურებრივ ბეჭედს.

სასამართლომ განმარტა, რომ რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველები განსაზღვრულია „ს----- შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლით: სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ: ა) უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობა, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობა არ ექვემდებარება რეგისტრაციას; ბ) რეგისტრირებული უფლება, უძრავ ნივთზე

საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციას; გ) სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილია არაუფლებამოსილი პირის მიერ; დ) დადგენილი წესით გახდა ცნობილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის გაუქმების ფაქტი; ე) წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს რეგისტრაციაზე უარის თქმას; ვ) რეგისტრაციის მოთხოვნის დროისათვის საკუთრების უფლება გადასულია ახალ მესაკუთრეზე; ვ¹) სარეგისტრაციო მოთხოვნა რეგისტრირებული მონაცემების იდენტურია; ზ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს არ გააჩნდა კანონის დასახელებული ნორმით განსაზღვრული რომელიმე საფუძველი, ნ-----
-----ს მიერ მოთხოვნილ, რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ. ამასთან, მოსარჩელე მხარის მიერ მითითებული გარემოებები არ იძლეოდა ვარაუდის საფუძველს, რომ გასაჩივრებული რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება გამოიწვევდა ნ-----
კანონიერი უფლებებისა და ინტერესებისათვის პირდაპირი და უშუალო ზიანის მიყენებას.

სასამართლოს მსჯელობით გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის, უკანონო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად შეფასებისა და მისი ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობდა, რამდენადაც ეს აქტი კანონით დადგენილი წესის დაცვით იყო მიღებული, დაფუძნებული იყო უფლების დამდგენ/სარეგისტრაციო დოკუმენტზე, არ იყო დარღვეული ადმინისტრაციული წარმოების წესები და მოსარჩელის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების მიმართ ზიანის არსებობის საფუძველიც არ მოიპოვებოდა. შესაბამისად სასამართლომ, სამართლებრივ საფუძველს მოკლებულად მიიჩნია სასარჩელო მოთხოვნა ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 14 მაისის №88----- გადაწყვეტილების, როგორც უკანონო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე.

2.2.6. სასამართლომ ნ----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ ს----- ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 17 ივლისის №1----
- გადაწყვეტილების ძალადაკარგულად გამოცხადების თაობაზე სასარჩელო მოთხოვნასთან დაკავშირებით აღნიშნა, რომ „ს----- შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით.

ს----- ეროვნულ სააგენტოში 2015 წლის 09 ივლისს წარდგენილი იქნა ნ-----
----- წარმომადგენლის, მ-----ს №1-9----- ადმინისტრაციული საჩივარი, 0-
----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე უფლების

რეგისტრაციის შესახებ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 14 მაისის №88----- გადაწყვეტილების გაუქმების მოთხოვნით.

ს----- ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 17 ივლისის №1----- გადაწყვეტილებით ნ----- წარმომადგენელს მ-----ს 2015 წლის 09 ივლისის №1-9----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე, ეტქვა უარი.

სასამართლოს განმარტებით საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, თუ ამ კოდექსის XIII თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება ამავე კოდექსის VI თავით გათვალისწინებული დებულებები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-80 მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ განცხადებაში აღნიშნული საკითხი სასამართლოს განსჯადია, ადმინისტრაციული ორგანო განცხადებას შესაბამისი დასაბუთებით დაუბრუნებს განმცხადებელს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებებს ს----- ეროვნული სააგენტო არ განიხილავს, რაც გახდა საფუძველი, ს----- ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 17 ივლისის №1----- გადაწყვეტილების მიღებისა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადების უფლება აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის ძალადაკარგულად გამოაცხადოს კანონის შესაბამისად გამოცემული აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ: ა) ეს პირდაპირ არის მითითებული კანონში ან მის საფუძველზე გამოცემული ზემდგომი ორგანოს კანონქვემდებარე აქტში; ბ) კანონმდებლობის შესაბამისად ეს პირდაპირ არის მითითებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში; გ) დაინტერესებულმა მხარემ არ შეასრულა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით დადგენილი ვალდებულება, რომლის შეუსრულებლობაც კანონმდებლობის შესაბამისად შეიძლება გახდეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადების საფუძველი; დ) გაუქმდა ან შეიცვალა შესაბამისი ნორმატიული აქტი, რაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ართმევს შესაძლებლობას გამოსცეს ასეთი ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტი და ადმინისტრაციული აქტის მოქმედებამ შეიძლება მნიშვნელოვანი ზიანი მიაყენოს სახელმწიფო ან საზოგადოებრივ ინტერესებს; ე) არსებობს ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოება, აგრეთვე შესაბამისი სამეცნიეროტექნიკური აღმოჩენა ან გამოგონება, რაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ართმევს შესაძლებლობას გამოსცეს ასეთი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და ადმინისტრაციული აქტის მოქმედებამ შეიძლება მნიშვნელოვანი ზიანი მიაყენოს სახელმწიფო ან საზოგადოებრივ ინტერესებს.

ამდენად, ინდივიდუალურ-სამართლებრივი აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადება შესაძლებელია მხოლოდ მაშინ, როდესაც სახეზეა კანონით

გათვალისწინებული განსაკუთრებული პირობები.

სასამართლოს მოსაზრებით მოცემულ შემთხვევაში გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის, ს----- ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 17 ივლისის №1---- გადაწყვეტილების ძალადაკარგულად გამოცხადების არც ერთი სამართლებრივი წინაპირობა არ არსებობდა.

ყოველივე ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე საქალაქო სასამართლომ ნ----- -- სარჩელი არ დააკმაყოფილა.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 24 ივნისის გადაწყვეტილება კანონით დადგენილ ვადაში სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ნ-----მ, რომელმაც მოითხოვა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება, შემდეგი დასაბუთებით:

3.1. ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1.1. აპელანტის განმარტებით გადაწყვეტილების იურიდიული დასაბუთება საერთოდ არ მიესადაგება იმ სამართალურთიერთობას, სადავო ფაქტობრივ გარემოებებს, რომელიც დავის საგანს წარმოადგენს და რომელიც განიხილა სასამართლომ. საქმის ფაქტობრივი გარემოებები აშკარა მიზანდასახულობით გადმოცემულია და იმგვარად არის ინტერპრეტირებული მიკერძოებულად, რომ დასაბუთებულად წარმოჩინდეს მიღებული გადაწყვეტილება;

3.1.2. აპელანტის განმარტებით, საკასაციო სასამართლომ Nას-512-485-2015 გადაწყვეტილებაში აღნიშნა: "საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ სამართალწარმოების შეჯიბრებითობის პრინციპის მიხედვით მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები (სსკ-ის მე-4 მუხ.). აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქმის განმხილველი სასამართლოსათვის სავალდებულოა სარჩელის საფუძვლად მითითებული ფაქტების ერთობლიობა, რომლებიც ასაბუთებენ, ამართლებენ ფაქტობრივად მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნას (სარჩელის ფაქტობრივი საფუძვლები), რაც შეეხება სამართლის ნორმების გამოყენებას, აღნიშნული განეკუთვნება სასამართლოს უფლებამოსილების სფეროს, რომლის განხორციელებისას სასამართლო არ არის შეზღუდული მოსარჩელის მითითებებით. სასამართლო, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შეფასებით, ადგენს თუ რა სამართლებრივი ურთიერთობა არსებობს მხარეებს შორის და ამ ურთიერთობის მარეგულირებელი სამართლებრივი ნორმების საფუძველზე აკმაყოფილებს ან არ აკმაყოფილებს სარჩელს."

სარჩელით და სასამართლო განხილვით, წერილობითი ახსნა-განმარტებით სასამართლოს წარედგინა ის უტყუარი ფაქტობრივი გარემოებები და მტკიცებულებები, რითაც დასტურდება აპელანტი მხარის მოთხოვნის

საფუძვლიანობა, დასაბუთებულობა და კანონიერება. ამ დროს სასამართლომ მოსარჩელე მხარის მიერ წარდგენილი ფაქტობრივი გარემოებები ისე აღწერა, რომ გამართლება მოუძებნა სარჩელზე თავიდანვე მიღებულ უკანონო გადაწყვეტილების ე.წ. იურიდიულ დასაბუთებას და შეეცადა დამაჯერებლობა მინიჭებოდა საერთოდ საქმის განხილვის კონტექსტიდან ამოვარდნილ დასკვნას: "საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები, მხარეთა შორის სადავო არ გამხდარა" (3.2.1. პ.);

3.1.3. აპელანტის განმარტებით, საკასაციო სასამართლოს Nას-491-979-2011 განჩინებაში მითითებულია, რომ - მხარის მიერ სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების კონკრეტულ მატერიალურ სამართლებრივ ნორმასთან შესაბამისობის დადგენა სასამართლოს უფლებაცაა და ვალდებულებაც. დავის სამართლებრივი შეფასებისას მოსამართლე სრულიად დამოუკიდებელია, განსხვავებით პროცესის ფაქტობრივ საფუძვლებზე მუშაობისაგან და არ არის შეზღუდული დისპოზიციურობის ან შეჯიბრებითობის პრინციპებით.

საქმეზე დონაძე საქართველოს წინააღმდეგ ევროსასამართლომ 7.03.2006წ. განჩინების 35-ე პუნქტით განმარტა: იმ შემთხვევაში, თუკი სასამართლოებს არა აქვთ შესაძლებლობა, დაასაბუთონ მხარის თითოეულ არგუმენტზე უარის თქმის მოტივაცია, ისინი არ თავისუფლდებიან ვალდებულებისგან, ჯეროვნად განიხილონ და პასუხი გასცენ მათ მიერ წამოყენებულ ძირითად მოთხოვნებს. ხოლო 39-ე პუნქტში აღინიშნა: პროცესის სამართლიანობის კონტექსტში მნიშვნელოვანი უპირატესობა ენიჭება ფორმალურ მხარეს და დემოკრატიული ქვეყნების სასამართლოები ვალდებული არიან ნდობა გამოიწვიონ პროცესის მონაწილეებში.

3.1.4. აპელანტის მსჯელობით სასამართლოს დასაბუთება მოიცავს გადაწყვეტილების როგორც ფაქტობრივ, ასევე სამართლებრივ დასაბუთებას. ფაქტობრივი გარემოებები, რომლებსაც ადგენს სასამართლო, უნდა გამომდინარეობდეს მხარეთა განმარტებებიდან, ამასთან, მტკიცების საგანში შემავალი ფაქტები (სადავო ფაქტები) უნდა ემყარებოდეს მტკიცებულებათა შეფასებას, რაც გულისხმობს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას მოსამართლის შინაგანი რწმენის საფუძველზე. თუ მოსამართლის შინაგანი რწმენა არ ეფუძნება ამგვარი განხილვის შედეგებს, ვერც მიღებული გადაწყვეტილება იქნება სარწმუნო და დამაჯერებელი და ასეთი გადაწყვეტილება უცილობლად მიკერძოებულობისა და ტენდენციურობის ნიშნის მატარებელი იქნება.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით გამოყენებული ნორმატიული აქტების დებულებები განხილული უნდა იქნას იმგვარად, შეიცავს თუ არა ესა თუ ის ნორმა იმ აღწერილობას (ფაქტობრივ შემადგენლობას), რომლის შემოწმებაც სასამართლოს პრეროგატივაა და რომელიც უნდა განხორციელდეს ლოგიკური მეთოდების გამოყენების გზით. ანუ, სასამართლომ უნდა დაადგინოს ნორმაში მოყვანილი აბსტარქტული აღწერილობა რამდენად შეესაბამება კონკრეტულ და გადასაწყვეტ სამართალურთიერთობას და გამოიტანოს შესაბამისი დასკვნები. ის მხარე, რომელსაც აქვს მოთხოვნა მეორე მხარისადმი, ან პირიქით, შესაგებელი, სულ მცირე, უნდა უთითებდეს იმ ფაქტობრივ შემადგენლობაზე, რომელსაც სამართლის ნორმა გვთავაზობს. მხოლოდ აქედან გამომდინარეა შესაძლებელი,

დავასკვნათ, რომელი მოთხოვნის, თუ შესაგებლის სამართლებრივ საფუძველს რომელი ფაქტობრივი შემადგენლობის არსებობა-არარსებობა განაპირობებს, ან გამორიცხავს მხარისათვის სასურველი სამართლებრივი შედეგის დადგომას.

3.1.5. აპელანტის განმარტებით, უზენაესმა სასამართლომ Nას-623-586-2012 გადაწყვეტილებაში მტკიცების ტვირთთან დაკავშირებით აღნიშნა: "პალატამ მიუთითა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლზე და განმარტა, რომ ეს ზოგადი ნორმა არ უნდა იქნეს გაგებული ისე, რომ იგი მხარეს აკისრებდეს იმაზე მეტის მტკიცების ტვირთს, ვიდრე იგი შეძლებდა დაემტკიცებინა, რაც განმტკიცებულია ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრაქტიკაშიც, კერძოდ პალატამ მიუთითა ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს 2005 წლის 9 ივნისის N55723/00 გადაწყვეტილებაზე "ფადეევა რუსეთის წინააღმდეგ" (აბზაცი 79) და ჩათვალა, რომ საქმეში არსებული ყველა მასალა ერთობლიობაში იძლეოდა იმ დასკვნის საშუალებას, რომ ადგილი ჰქონდა საკმარისად მყარ, მკაფიო და თანმხვედრ ვარაუდებს ან მსგავს გაუბათილებელ პრეზუმციებს იმ ფაქტთან დაკავშირებით, რომ ბანკისთვის ან მისი უფლებრივი წინამორბედისთვის ცნობილი იყო, ან ცნობილი უნდა ყოფილიყო ნივთზე ნ.ზ-ის უფლების შესახებ".

აღნიშნულის გათვალისწინებით, აპელანტს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით ვერ დგინდება მატერიალურ-სამართლებრივი კრიტერიუმები, რომელი გარემოებების საფუძველზეც იქნა მიღებული გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო საქმის მასალათა გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ნ----- სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს; კერძოდ, უნდა გაუქმდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 24 ივნისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება. ნ---- ვ----- სარჩელი დაკმაყოფილდეს. ბათილად იქნეს ცნობილი ს----- ეროვნული სააგენტოს ა----- ოფისის 2014 წლის 14 მაისის N88----- გადაწყვეტილება ქ. ბათუმში, მ-----ს ქ.№----- მდებარე უძრავი ნივთის (საკადასტრო კოდით №0-----) ნ-----ს საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ ლ----- სახელობის სასამართლო ექსპერტის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 26 ივნისის N5----- ექსპერტის დასკვნით დადგენილი გადაფარვის (3.50 კვ.მ. სხვენის) ნაწილში (ექსპერტის დასკვნის დანართი N2). ბათილად იქნას ცნობილი ს----- ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 17 ივლისის N1----- გადაწყვეტილება ნ----- 2015 წლის 09 ივლისის N1-9----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ადმინისტრაციულ 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 საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის "ა" ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

4.1. ფაქტობრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები დაადგინა სწორად, თუმცა სამართლებრივად არასწორი შეფასება მისცა მათ, რის გამოც დასკვნა სარჩელის უსაფუძვლობასთან დაკავშირებით უმართებულოა და არ გამომდინარეობს საქმის ფაქტობრივი გარემოებებიდან.

პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მოცემულ შემთხვევაში დავის არსს და სასამართლოს მსჯელობის ძირითად საგანს წარმოადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტების კანონიერების შეფასება.

საქალაქო სასამართლოს მოსაზრება იმის შესახებ, რომ გასაჩივრებული აქტები - ს----- ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 14 მაისის №88----- და ს----- ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 17 ივლისის №1----- გადაწყვეტილებები მიღებულია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე, დაუსაბუთებელია. არც ადმინისტრაციულ ორგანოებს და არც პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უმსჯელიათ და არ შეუფასებიათ ის დოკუმენტაცია, რომელიც არსებობდა სადავო აქტების გამოცემამდე.

საქმეში მასალებით დადგენილია, რომ ნ----- აწ.გარდაცვლილმა დედამ, გ----- - ხუ----- საკუთრებაში მიიღო მ-----ს ქუჩის №----- მდებარე საცხოვრებელი ბინის ზემოდან განთავსებული, 88.20 კვ.მ. სხვენი, რომელიც მის გარდაცვალებამდე ასეთად იყო რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, ს/კ. 0-----.

ნ-----ს ქ.ბათუმში, მ-----ს ქუჩის №----- დასთან, მ----- ვ----- ერთად თანასაკუთრებაში ერიცხება ქ.ბათუმში, მ-----ს ქუჩის №----- მდებარე 94.40 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი, ს/კ. 0-----, რაც მათ მემკვიდრეობით მიიღეს დედის, გ----- ხ-----ისაგან მისი გარდაცვალების შემდეგ.

მოსარჩელე ნ----- საცხოვრებელ ფართს ემიჯნება, ადრე თ-----ს, ხოლო ამჟამად ნ-----ს საკუთრებაში რიცხული, მ-----ს ქუჩის №----- მდებარე საცხოვრებელი ფართი.

თე-----ს ინდივიდუალურ საკუთრებაში ერიცხებოდა უძრავი ქონება, კერძოდ, ქ. ბათუმში, მ-----ს ქუჩის №----- მდებარე ორსართულიანი სახლის მე-2 სართულზე მდებარე, ბინა №1--

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი----ს“ 2010 წლის 12 ოქტომბრის №- კრების საოქმო გადაწყვეტილებით დადასტურდა თ-----ს მიერ მ-----ს ქუჩის №----- მდებარე სახლის სხვენი 62.60 კვ.მ. ფართის ფლობა. კრებაზე წარდგენილი ნახაზის შესაბამისად, თე-----ს ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაეცა 62.60 კვ.მ. ფართის სხვენი და ნება მიეცა, საკუთრების უფლება დაერეგისტრირებინა საჯარო რეესტრში. თე-----მა, ს----- ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს წარუდგინა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი----ს“ 2010 წლის 12 ოქტომბრის №- კრების საოქმო გადაწყვეტილება და ნახაზი.

ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 26 ოქტომბრის №8----- გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. ბათუმში, მ-----ს ქუჩის №-, ბმა „ი----ს“ 2010 წლის 12 ოქტომბრის საერთო კრების №- ოქმის (ნოტარიუსი ნ-----, თარიღი 1--10.2010წ. რეგ. №1-----) საფუძველზე, 62.60 კვ.მ. სხვენზე აღირიცხა თ-----ს საკუთრების უფლება (ს/კ. 0-----).

თე-----მა 2010 წლის 10 ნოემბრის ჩუქების ხელშეკრულებით მ-----ს ქუჩის №----- მდებარე სახლის 62.60 კვ.მ. ფართის სხვენი საკუთრებაში გადასცა თავის შვილს, ნ-----ს.

რეგისტრაციის შესახებ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 19 ნოემბრის №8----- გადაწყვეტილებით, უძრავ ნივთზე, საკადასტრო კოდით: 0----- უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულების (დამოწმებული ს----- ეროვნული სააგენტოს მიერ, თარიღი 15.11.2010 წ.) საფუძველზე აღირიცხა, ნ-----ს საკუთრების უფლება.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი----ს“ 2014 წლის 1- მაისის კრების საოქმო გადაწყვეტილებით დადგენილი იქნა, რომ მ-----ს ქუჩის №----- მდებარე, №1- ბინის ზემოთ არსებული 57.37 კვ.მ. სხვენი თ-----ს მიერ მოწყობილია საცხოვრებელი ფართის სახით, რომლითაც ის სარგებლობდა საცხოვრებელი დანიშნულებით, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე და ს----- ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს ეთხოვა, აზომვითი ნახაზის საფუძველზე „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე, აღნიშნული ფართის საკუთრებაში რეგისტრაცია.

ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურში 2014 წლის 14 მაისს წარდგენილი იქნა ნ-----ს №8----- სარეგისტრაციო განაცხადი, უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. ბათუმში, თ.მ-----ს ქუჩის №-, ბინა №1- რეგისტრირებულ უფლებაში, ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნით, რომელსაც თან ერთვოდა შპს „გ-----“ მიერ 1--05.2014 წ. შესრულებული აზომვითი ნახაზი, სიტუაციურ გეგმასთან ერთად, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან ს/კ 0----- (განაცხ. №8-----), ბმა „ი----ს“ 14.05.2014 წ. საერთო კრების №- ოქმი (ნოტარიუსი ლ-----, თარიღი 14.05.2014 წ. რეგ. №1-----), ასევე, გადახდილი იქნა სარეგისტრაციო

მომსახურების საფასური.

კრების ოქმის თანახმად, განხილული იქნა ამხანაგობის წევრის, ნ-----ს ინდივიდუალურ სარგებლობაში არსებული მანსარდის (სხვენის) 57.37 კვ.მ. ფართის სტატუსის შეცვლა, ანუ, საცხოვრებელ ფართად დარეგისტრირება, საცხოვრებელი ბინის სახით, რომელიც მოწყობილია საცხოვრებლად.

ამხანაგობის წევრთა 2/3-ის თანხმობით დადგინდა, რომ ნ-----ს საკუთრებაში არსებული ფართი შეესაბამება საცხოვრებელ ფართს და მას მიენიჭა ნომერი - №1--.

ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2014 წლის 14 მაისს მიღებული იქნა №88----- გადაწყვეტილება, რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ და ნ-----ს საკუთრების უფლება აღირიცხა ქ. ბათუმში, მ-----ს ქუჩის №-57,37 კვ.მ. ფართის ბინა №1--ზე, როგორც საცხოვრებელ ბინაზე (ს/კ. 0-----).

2015 წლის 09 ივლისს ნ----- წარმომადგენლის, მ-----ს მიერ ს----- ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილ იქნა №1-9----- ადმინისტრაციული საჩივარი, რომლითა მოითხოვა 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციის შესახებ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 14 მაისის №88----- გადაწყვეტილების გაუქმება.

ს----- ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 17 ივლისის №1----- გადაწყვეტილებით ნ----- წარმომადგენელს მ-----ს 2015 წლის 09 ივლისის №1-9----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე, ეთქვა უარი.

სააპელაციო სასამართლოში წარმოდგენილი სსიპ ლ----- სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 26.06.2018 წლის NO----- დასკვნით ირკვევა, რომ: ა) ნ-----ა და მ----- ვ----- სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთი ს/კ. 0-----, კერძოდ, ქ.ბათუმში, მ-----ს ქუჩა N9— მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1644 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე განლაგებული 88.20 კვ.მ. სხვენი შპს „ტ-----ის“ მიერ 2010 წლის 08 ოქტომბერს შესრულებული აზომვითი ნახაზისა და შპს „ტ-----ის“ მიერ 2010 წლის 08 ოქტომბერს შესრულებული აზომვითი ნახაზის ურთიერთშედარების შედეგად დადგინდა, რომ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ N8----- (26.10.2010) გადაწყვეტილებით ამავე მისამართზე თ-----ს სახელზე დარეგისტრირებული 62.60 კვ.მ. სხვენის გეგმა (ს/კ. 0-----), ასახულია შპს „ტ-----ის“ მიერ 2010 წლის 08 ოქტომბერს შესრულებულ აზომვით ნახაზზე და **არ მოიცავს გ----- ხ-----ის სხვენს.**

შპს „ტ-----ის“ მიერ 2010 წლის 08 ოქტომბერს შესრულებული აზომვით ნახაზში არის სიტუაციური გეგმები, სადაც გული ხ-----ის და თ-----ს სხვენები **განთავსებულია გვერდიგვერდ და არ მოდიან ერთმანეთთან გადაფარვაში.** ექსპერტის მიერ მოხდა სხვენის ნახაზების სქემატური გაერთიანება განთავსების მიხედვით თვალსაჩინოებისთვის.

ბ) ნ-----ა და მ----- ვ----- სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთი ს/კ. 0----- კერძოდ, ქ.ბათუმში, მ-----ს ქუჩა N9— მდებარე

არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1644 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე განლაგებული 88.20 კვ.მ. სხვენი შპს „ტ-----ის“ მიერ 2010 წლის 08 ოქტომბერს შესრულებული აზომვითი (სხვენი) ნახაზისა და შპს „გ-----ას“ მიერ 2014 წლის 1- მაისს შესრულებული აზომვითი ნახაზის ურთიერთშედარების შედეგად დადგინდა, რომ **ხდება გადაფარვა ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ N88----- (14.05.2014) გადაწყვეტილებით ამავე მისამართზე ნ-----ს სახელზე დარეგისტრირებულ ბინა N1--ს ფართით 57.37 კვ.მ. (ს/კ. 0-----), მანსარდსა და ნ--- და მ----- ვ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ სხვენს შორის.**

გ) ს----- მიერ 2014 წლის 14 მაისს N88----- გადაწყვეტილებით ნ-----ს საკუთრება დარეგისტრირებული ფართით ხდება 2010 წლის 21 ოქტომბრის N8----- გადაწყვეტილებით გ----- ხ-----ის საკუთრებად 2014 წლის 17 ივლისის N8----- გადაწყვეტილებით ნ--- და მ----- ვ-----ის საკუთრებაში დარეგისტრირებული სხვენის გადაფარვა, რაც შეადგენს 3.50 კვ.მ.

დ) ს/კ. 0----- ნაწარმოები უნებართვო მშენებლობა ნაწარმოებია, როგორც 2010 წლის 21 ოქტომბრის N8----- გადაწყვეტილებით დარეგისტრირებულ ფართში, ასევე 2014 წლის 17 ივლისის N8----- გადაწყვეტილებით ნ--- და მ----- ვ-----ის საკუთრებაში დარეგისტრირებული სხვენის ფართის ნაწილში.

5.1. სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „ს----- შესახებ“ საქართველოს კანონის 4.1 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების და სამისამართო რეესტრების ერთობლიობა.

ამავე კანონის მე-5 მუხლის მიხედვით, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

პალატა განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრი არის საჯარო-სამართლებრივი ინსტიტუტი, რომელშიც ხდება ცალკეულ კერძო-სამართლებრივ უფლებათა რეგისტრაცია, კერძოდ, უძრავ ნივთებზე საკუთრება, იპოთეკა, გირავნობა, ყადაღა და სხვა სამართლებრივი უფლებები. საჯარო რეესტრი არის არა უბრალოდ უფლების ფიქსაციის ინსტიტუტი, არამედ ამ უფლების შექმნის საფუძველი - უფლება წარმოიშობა მხოლოდ საჯარო რეესტრში მისი რეგისტრაციის მომენტიდან. ს----- მნიშვნელოვანი თვისება მისი საჯარო ხასიათია და იგი არსებითად სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა ინტერესების დაცვას ემსახურება.

„ს----- შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და

ინფორმაცია. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

„ს----- შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო ამავე მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

ამ ნორმების შინაარსიდან გამომდინარე ცალსახაა, რომ უძრავი ქონების პირის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციისათვის აუცილებელია მას გააჩნდეს ამ ქონების კუთვნილებასთან დაკავშირებით კანონით გათვალისწინებული უფლების დამდგენი დოკუმენტი, რომელშიც მოცემული უფლების ფარგლები განმსაზღვრელია რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უძრავი ქონების საიდენტიფიკაციო მონაცემებისა თუ სხვა კონკრეტული მახასიათებლების ფიქსაციისათვის.

პალატა საქმეზე წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნაზე დაყრდნობით მიიჩნევს, რომ **ს----- მიერ 2014 წლის 14 მაისს N88----- გადაწყვეტილებით ნ-----ს საკუთრებად დარეგისტრირებული ფართით (ს.კ. 0-----) ხდება ნ--- და მ----- ვ-----ის საკუთრებაში დარეგისტრირებული სხვენის (ს.კ. 0-----) გადაფარვა, რაც შეადგენს 3.50 კვ.მ.**

პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ანარსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზეან 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.

განსახილველ შემთხვევაში სახეზეა სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილობის კანონისმიერი საფუძვლები - ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები ეწინააღმდეგება „ს----- შესახებ“ საქართველოს კანონისა და მის საფუძველზე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N- ბრძანებით დამტკიცებულ ს----- შესახებ ინსტრუქციის მოთხოვნებს, რაც მათი ბათილად ცნობის საფუძველია.

6. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

6.1. აღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მივიდა დასკვნამდე, რომ განსახილველ შემთხვევაში აპელანტმა შეძლო წარმოედგინა დასაბუთებული სააპელაციო პრეტენზია, შესაბამისად მისი სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს; კერძოდ: ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ს----- ეროვნული სააგენტოს ა----- ოფისის 2014 წლის 14 მაისის N88----- გადაწყვეტილება ქ. ბათუმში, მ-----ს ქუჩის №----- მდებარე უძრავი ნივთის (ს/კ. 0-----) ნ-----ს საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ ლ----- სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 26 ივნისის N5----- ექსპერტის დასკვნით დადგენილი გადაფარვის (3,50 კვ.მ. სხვენის) ნაწილში (ექსპერტის დასკვნის დანართი N2) და ს----- ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 17 ივლისის N1----- გადაწყვეტილება ნ----- 2015 წლის 09 ივლისის N1-9----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ.

სასამართლო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამომცემ ორგანოს - ს----- ეროვნულ სააგენტოს ნ----- სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს ორივე სასამართლოში საქმის წარმოებაზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 250 ლარის ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, მე-12 მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე, 377-ე, 386-ე, 389-ე, 397-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ნ----- სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 24 ივნისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ნ----- სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
4. ბათილად იქნეს ცნობილი ს----- ეროვნული სააგენტოს ა----- ოფისის 2014 წლის 14 მაისის N88----- გადაწყვეტილება ქ. ბათუმში, მ-----ს ქ. №----- მდებარე უძრავი ნივთის (საკადასტრო კოდით №0-----) ნ-----ს საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ ლ----- სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 26 ივნისის N5----- ექსპერტის დასკვნით დადგენილი გადაფარვის (3,50 კვ.მ. სხვენის) ნაწილში (ექსპერტის დასკვნის დანართი N2);
5. ბათილად იქნას ცნობილი ს----- ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 17 ივლისის N1----- გადაწყვეტილება ნ----- 2015 წლის 09 ივლისის N1-9----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ;
6. სსიპ ს----- ეროვნულ სააგენტოს დაეკისროს ნ----- სასარგებლოდ ამ

უკანასკნელის მიერ მოცემულ საქმეზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სახით სულ 250 (ორასორმოცდაათი) ლარის ანაზღაურება;

7. სსიპ ს----- ეროვნულ სააგენტოს ნ----- სასარგებლოდ დაეკისროს საინჟინრო ექსპერტიზის მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯის 200 ლარის გადახდა;

8. გადაწყვეტილება შეიძლება საკასაციო წესით გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32), მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქ.№32).

მოსამართლე

გოჩა აბუსერიძე