



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

13 მარტი, 2019 წელი

ქ.ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
მოსამართლე მურთაზ მეშველიანი
სხდომის მდივანი: **ონისე გურეშიძე**

აპელანტი _ ბმა „რ-----ის“ წევრები: ვ-----

მოწინააღმდეგე მხარე _ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
აჭარის რეგიონული ოფისი

მესამე პირები _ ხ-----
მ-----

დავის საგანი _ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება _ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 26 დეკემბრის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა: ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 26 დეკემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2016 წლის 01 ივნისს ბმა „რ-----ის“ თავმჯდომარემ ი-----ემ
სარჩელით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხე სსიპ საჯარო
რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, ხ-----

----- მიმართ და მოითხოვა ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის
რეგისტრაციის შესახებ N-----

----- გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა; ასევე

მოითხოვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 27 აპრილის N1----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ მოსარჩელებისთვის ცნობილი გახდა, რომ 2013 წლის 13 მაისს ბმა „რ-----ის“ წევრებმა, ხ-----

----- განცხადებით მიმართეს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს, ქ. ბათუმში, რ-----ში მდებარე, ამხანაგობის მრავალბინიან სახლში მათ სახელზე რეგისტრირებულ საცხოვრებელ ბინებში ანტრესოლების მოწყობისა და ფართების რეგისტრაციის თაობაზე. განცხადებაში ისინი მიუთითებდნენ, რომ თითქოსდა მათივე ხარჯებით მოაწყვეს ანტრესოლები, რომელიც არ სცილდება რეგისტრირებული ფართის კონტურებს და განცხადებასთან ერთად წარადგინეს აზომვითი ნახაზები. მიუხედავად იმისა, რომ ანტრესოლის ცალკე უფლების ობიექტად დარეგისტრირება არ შეიძლება, ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურმა მაინც განახორციელა უკანონო რეგისტრაციები. ამის შედეგად, სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 21 მაისის N8----- გადაწყვეტილებით ხ-----ის კუთვნილი ფართი გაიზარდა 53.37 კვ.მ.-ით, N8----- გადაწყვეტილებით, მ----- ნ-----ის საცხოვრებელი ფართი გაიზარდა 53.57 კვ.მ.-ით, 21 მაისის N8-----05 გადაწყვეტილებით ნ-----ის საცხოვრებელი ფართი -53.57 კვ.მ.-ით, N8-----05 გადაწყვეტილებით ი---- ც-----ის საცხოვრებელი ფართი-53.57 კვ.მ.-ით, N8-----05 გადაწყვეტილებით ე-----ის საცხოვრებელი ფართი-53.57 კვ.მ.-ით, N8----- გადაწყვეტილებით ჯ-----ის საცხოვრებელი ფართი გაიზარდა 53.37 კვ.მ.-ით (როცა მის სახელზე ირიცხება 39.88 კვ.მ. ფართი) და 2013 წლის 22 მაისის N8----- გადაწყვეტილებით რ-----ის საცხოვრებელი ფართი გაიზარდა, 53.57 კვ. მეტრით.

მოსარჩელის განმარტებით აღნიშნული რეგისტრაციებით, მთლიანობაში, მესამე პირების მიერ საკუთრებაში რეგისტრირებული ფართი გაიზარდა 427.76 კვ.მეტრით და ამხანაგობის სახლის სხვა მობინადრეების წილი შესაბამისად შემცირდა, 427.76 კვ.მეტრით.

საქმე იმაშია, რომ საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურმა მესამე პირებს დაურეგისტრირა არარსებული ფართები, რაც დადასტურებულია საქმეში წარმოდგენილი, აჭარის ა.რ. სამრეწველო პალატის ექსპერტიზის დასკვნით. მესამე პირებს არავითარი ანტრესოლები არ აუშენებიათ, რაც დასტურდება იმითაც, რომ მათ თავიანთ ბინებში არ შეუშვეს მოსარჩელების მიერ მიყვანილი სამხარაულის ექსპერტიზის ბიუროს წარმომადგენელი. სარეგისტრაციო სამსახურს გააჩნდა საჯარო რეესტრში დაცული ტექნიურის მასალები, რომელთა შესწავლის შემთხვევაში მისთვის ცნობილი გახდებოდა, რომ შეუძლებელი იყო მე-3 პირების ბინებში ანტრესოლის მოწყობა, რადგანაც სიმაღლე ამის საშუალებას არ იძლეოდა.

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მე-7 სართულზე მესამე პირების მიერ დარეგისტრირებული ფართის კონტურებში 2013 წლის 21-22 მაისამდე და ახლაც, ანტრესოლები მოწყობილი არ არის.

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N57 დადგენილების მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ანტრესოლი არის ინტერიერის/სამყოფის სივრცეში იატაკის ზედაპირის შესაქმნელად მოწყობილი კონსტრუქცია, რომელიც ინტერიერის/სამყოფის ზედაპირს ყოფს ორ სართულად, ანუ ის არ ქმნის ახალ ფართს, არამედ სამყოფს ორ სართულად ყოფს. სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებული იყო, უარი ეთქვა მესამე პირებისათვის ანტრესოლების ფართების რეგისტრაციაზე, მით უმეტეს, რომ მასთან წარდგენილი იყო მხოლოდ ფასადური ნახაზები, რომელიც არ ასახავდა სადავო ფართის რეალურ მდგომარეობას, ნახაზებში არ არის ნაჩვენები, თუ რა სათავსებია მათში დატანილი, არ არის ნიშნულები, განივი და გრძივი ჭრილები, სართულების სიმაღლეები და სხვა. მესამე პი---, ზ----- ზ-----ემ, მასზე რიცხული ბინა N57, არარსებული ანტრესოლის ფართთან ერთად გაასხვისა გ-----ეზე, რომელმაც ეს ფართი მიყიდა მ----- ა-----ს. მესამე პი---, ნ-----მა კი N4 სახელოსნო არსებული ანტრესოლის ფართთან ერთად გაასხვისა, მ----- გ----- ეზე.

მოსარჩელე მხარე მიიჩნევს, რომ მითითებული ფართების მესამე პირებზე არასწორი და უკანონო რეგისტრაციის შედეგად შემცირდა მოსარჩელეთა წილი, საცხოვრებელი სახლის და მიწის ნაკვეთის მიმართ, ასევე, დაირღვა საერთო საკუთრების უფლება სახლის სხვენზე (ერთი ობიექტით), რითაც შეილახა მათი კანონიერი უფლება და ინტერესები, აღნიშნული კი სადავო აქტების ბათილობის საფუძველია.

მოსარჩელეებმა ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის უკანონო აქტები გაასაჩივრეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, თუმცა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 27 აპრილის N1----- გადაწყვეტილებით უკანონოდ ეთქვათ მათ უარი.

უფლების აბსოლუტური სანივთო ხასიათიდან გამომდინარე, ყველა სხვა პირი ვალდებულია, არ დაარღვიოს ეს უფლება, ამიტომ მასზე არ ვრცელდება ხანდაზმულობაც. აქტის გასაჩივრების ვადის ათვლის დასაწყისს კანონმდებლობა უკავშირებს დაინტერესებული მხარის მიერ აქტის გაცნობის ფაქტს. გასაჩივრებული აქტები მოსარჩელეებს არ ჩაბარებიათ და მათი არსებობის შესახებ ცნობილი გახდა მხოლოდ სარჩელის აღვრისას, რადგან ამხანაგობის თავმჯდომარეები ასეთ დეტალებზე არასდროს საუბრობდნენ. ის ფაქტი, რომ აქტის არსებობის შესახებ შეიძლება იცოდნენ მოსარჩელეებმა, ვერან-----დ შეცვლის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 58-ე მუხლის იმპერატიულ მოთხოვნას, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ

ინდივიდუალურ ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტის დაინტერესებული მხარისათვის გადაცემის ან ფოსტის მეშვეობით გაგზავნის და გასაჩივრების ვადის ათვლის სწორედ ოფიციალური გადაცემის დღიდან დაწყების თაობაზე.

27.12.2016 წ. ბმა „რ-----ის“ თავმჯდომარემ ი-----ემ დააზუსტა სასარჩელ მოთხოვნა და მოითხოვა:

- ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ N-----

----- და N8-----

----- (0-----) გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა; ასევე მოითხოვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 27 აპრილის N1----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

08.08.2017 წელს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სარჩელით მიმართეს ბმა „რ-----ის“ წევრებმა - ვ----- ჯ-----ემ, ზ----- ქ-----ემ, ნ----- დ-----ემ, ნ----- ჯ-----ემ, ლ----- გ-----ემ, ს----- ზ-----მ და ნ----- დ-----ემ. მოპასუხეებად მიუთითეს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, ხოლო მესამე პირებად - ხ-----ე, ი-----ც-----ე, ე-----ისი, ნ-----ი, მ----- ნ-----ე, ზ----- ზ-----ე, მ----- გ-----ე, მ----- ა-----ი, ჯ-----ე და რ-----ე და მოითხოვეს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ N8----- (------

----- გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა და ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 27 აპრილის N1----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა (ს.ფ. 338-350, ტ.2).

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 25 აპრილის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაებნენ ზ----- ზ-----ე და ნ-----ი.

მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონალური ოფისის წარმომადგენელმა და **მესამე პირებმა- ხ-----ემ, ი-----ც-----ემ, ე-----ისმა, ნ-----მა, მ----- ნ-----ემ, ზ----- ზ-----ემ, მ----- გ-----ემ, მ----- ა-----მა და ჯ-----ემ** პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელი არ ცვნიეს და განმარტეს, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები იყო კანონიერი და არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 26 დეკემბრის გადაწყვეტილებით

ბმა „რ-----ის“ წევრების - ვ----- ჯ-----ის, ზ----- ქ-----ის, ნ----- დ-----ის, ნ----- ჯ-----ის, ლ----- გ-----ის, ს----- ზ-----ისა და ნ----- დ-----ის სარჩელი, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის, მესამე პირების, ხ-----ის, ი----- ც-----ის, ე-----ის, ნ-----ის, მ----- ნ-----ის, ზ----- ზ-----ის, მ----- გ-----ის, მ----- ა-----ის, ჯ-----ისა და რ-----ის მიმართ, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

სასამართლომ დაადგინა, რომ ქალაქ ბათუმის მერიის 1999 წლის 25 ნოემბრის №2-- გადაწყვეტილების თანახმად, ქ.ბათუმში, რ-----ის ქუჩის №59-ში მდებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის სხვენი ამოირიცხა საცხოვრებელი ფართის კატეგორიიდან და შემოქმედებით სახელოსნოებად გადაეცა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მხატვართა და არქიტექტორთა კავშირს. საცხოვრებელი სახლის სხვენში მოეწყო მანსარდული ტიპის სართული, მაღალი კეხით, რომლის სიმაღლე, იატაკიდან კეხამდე შეადგენს 5.7 მეტრს.

მოცემულ სივრცეში არსებულ ფართებზე დარეგისტრირდა ქ. ბათუმში, რ-----ის ქ. №59-ში მდებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „რ-----“-ის წევრების, ხ-----ის, ი-----ც-----ის, ე-----ის, ზ----- ზ-----ის, მ----- გ-----ის, ჯ-----ის, რ-----ის და გ-----ის საკუთრების უფლება. მათი ინდივიდუალური საკუთრების საცხოვრებელი ფართები სახლის მე-7, მანსარდული ტიპის სართულზე მდებარეობს, რომლის სიმაღლე იატაკიდან კეხამდე შეადგენს 5.7 მეტრს, ხოლო მოცემულ სივრცეში მოსარჩელეთა მიერ მოწყობილია ანტრესოლის დონე. ეს ფართობი მთლიანობაში წარმოადგენს ერთ მთელ მანსარდულ სართულს და მანსარდულ სართულში მოწყობილი მთლიანი ფართები ამ პირთა ინდივიდუალურ საკუთრებაში იყო რეგისტრირებული.

დადგენილია, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემების შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ N8-----03 (01.09.2011) გადაწყვეტილებით ქ. ბათუმში, რ-----ის ქ. N59-ში მდებარე სახლის მე-7 მანსარდულ სართულზე მდებარე (N1) 139.35 კვ.მ. ფართზე უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულების (დამოწმებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, თარიღი 26.08.2011წ.) საფუძველზე აღირიცხა ხ-----ის საკუთრების უფლება (საკადასტრო კოდი 0-----).

ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ N8----- (21.05.2013), გადაწყვეტილებით ზემოთ მითითებულ უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით: 0----- განხორციელდა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია და N8----- განაცხადზე თანდართული შპს „A-----ის“ მიერ შესრულებული აზომვითი ნახაზის (ანტრესოლის ფართი

53.37 კვ.მ.) შესაბამისად, მ-----ის საკუთრების უფლება აღირიცხა 192.72 კვ.მ. (სახელოსნო N1) ფართზე (ს/კ 0-----).

მარეგისტრირებელ ორგანოში 2006 წლის 01 მარტს მ----- ნ-----ის N1-- განაცხადზე თანდართული იპოთეკისა და ნასყიდობის ხელშეკრულების (ნოტარიუსი ხ.კალანდარიშვილი, თარიღი 28-----) საფუძველზე უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. ბათუმი, რ-----ის ქ. N59, ფართით 132.77კვ.მ. (სახელოსნო N3) აღირიცხა მ----- ნ-----ის საკუთრების უფლება (საკადასტრო კოდი 0-----).

N8----- (21.05.2013) გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 0----- განხორციელდა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია და N8----- განაცხადზე თანდართული შპს „A-----ის“ მიერ შესრულებული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, მ----- ნ-----ის საკუთრების უფლება აღირიცხა 186.14 კვ.მ. (ანტრესოლის ფართი 53.37კვ.მ.) (სახელოსნო N3) ფართზე, (ს/კ 0-----).

N8----- (29.06.2010) გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. ბათუმი, რ-----ის ქ. N59 უძრავი ქონების ნასყიდობის (გამოსყიდვის უფლებით) ხელშეკრულების (ნოტარიუსი ლ. ჭეღია, თარიღი 2-----) საფუძველზე 97.87 კვ.მ. ფართზე (სახელოსნო N4) აღირიცხა ნ-----ის საკუთრების უფლება (საკადასტრო კოდი 0-----).

N8-----03 (14.02.2011) გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 0----- განხორციელდა ამხანაგობის წევრის/წევრების საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, კერძოდ, ბმა „რ-----ი - 59“-ის 26.01.2011წ. საერთო კრების N- ოქმის (ნოტარიუსი ნ.უშვერიძე, თარიღი 3-----) საფუძველზე, ნ-----ის საკუთრების უფლება აღირიცხა 127.21 კვ.მ. ფართზე.

N8-----05 (21.05.2013) გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 0----- განხორციელდა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია და N8----- განაცხადზე თანდართული შპს „A-----ის“ მიერ შესრულებული აზომვითი ნახაზის (ანტრესოლის ფართი 53.37კვ.მ.) შესაბამისად, ნ-----ის საკუთრების უფლება აღირიცხა 180.78კვ.მ. (სახელოსნო N4) ფართზე (ს/კ 0-----).

N8----- (26.12.2013) გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 0----- უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულების (დამოწმებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, თარიღი 20.12.2013წ.) საფუძველზე აღირიცხა მ----- გ-----ის საკუთრების უფლება.

N8----- (13.09.2011) გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. ბათუმი, რ-----ის ქ. N59 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების (დამოწმებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, თარიღი 0-----

წ.) საფუძველზე 101.87კვ.მ. ფართზე (სახელოსნო N-) აღირიცხა ი---- ც-----ის საკუთრების უფლება (საკადასტრო კოდი 0-----).

N8-----05 (21.05.2013) გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 0----- განხორციელდა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია და N8----- განაცხადზე თანდართული შპს „A-----ის“ მიერ შესრულებული აზომვითი ნახაზის (ანტრესოლის ფართი 53,37კვ.მ.) შესაბამისად, ი---- ც-----ის საკუთრების უფლება აღირიცხა 155,44 კვ.მ. (სახელოსნო N-) ფართზე (ს/კ 0-----).

N8----- (30.11.2012) გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. ბათუმი, რ-----ის ქ. N59 უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების (დამოწმებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, თარიღი 26.11.2012წ.) საფუძველზე 104,13კვ.მ. ფართზე (სახელოსნო N6) აღირიცხა ე-----ის საკუთრების უფლება (საკადასტრო კოდი 0-----).

N8----- (20.02.2013) გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 0----- განხორციელდა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, კერძოდ, ბმა „რ-----ი - 59“-ის საერთო კრების N- ოქმის (ნოტარიუსი ვ.ნინიძე, თარიღი 1-----) საფუძველზე, ე-----ის საკუთრების უფლება აღირიცხა 125კვ.მ. ფართზე (ბინა N89).

N8-----05 (21.05.2013) გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 0----- განხორციელდა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია და N8----- განაცხადზე თანდართული შპს „A-----“-ის მიერ შესრულებული აზომვითი ნახაზის (ანტრესოლის ფართი 53,37კვ.მ.) შესაბამისად, ე-----ის საკუთრების უფლება აღირიცხა 178,57კვ.მ. (სახელოსნო N6) ფართზე (ს/კ 0-----, წინა ს/კ 0-----).

მარეგისტრირებელ ორგანოში 2005 წლის 22 ივნისს N3--- განაცხადზე თანდართული 2000 წლის 07 თებერვლის პრივატიზაციის ხელშეკრულების (ნოტარიუსი ქ. ბერუჩაშვილი, რეგ. N----) საფუძველზე უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. ბათუმი, რ-----ის ქ. N59 ფართით 101.87კვ.მ. (სახელოსნო N8) აღირიცხა რ-----ის საკუთრების უფლება (საკადასტრო კოდი 0-----).

N8----- (22.05.2013) გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 0----- განხორციელდა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია და N8----- განაცხადზე თანდართული შპს „A-----ის“ მიერ შესრულებული აზომვითი ნახაზის (ანტრესოლის ფართი 53,37კვ.მ.) შესაბამისად, რ-----ის საკუთრების უფლება აღირიცხა 155,44 კვ.მ. (სახელოსნო N8) ფართზე (ს/კ 0-----).

N8----- (03.08.2010) გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. ბათუმი, რ-----ის ქ. N59 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების

(დამოწმებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, თარიღი 28.07.2010 წ.) საფუძველზე 122,5 კვ.მ. ფართზე (სახელოსნო N5) აღირიცხა ზ-----
ზ-----ის საკუთრების უფლება (საკადასტრო კოდი 0-----).

N8----- (01.11.2012) გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 0----- განხორციელდა დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლებისა და ამხანაგობის წევრის/წევრების საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, კერძოდ, ბმა „რ-----ი - 59“-ის 22.10.2012წ. საერთო კრების N-7 ოქმის (ნოტარიუსი მ. სიხარულიძე, თარიღი 2-----) საფუძველზე, ზ-----
ზ-----ის საკუთრების უფლება აღირიცხა 66,5 კვ.მ. (ბინა N87) ფართზე (ს/კ 0-----, წინა ს/კ 0-----).

N8----- (21.05.2013) გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 0----- განხორციელდა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია და N8----- განაცხადზე თანდართული შპს „A-----ის“ მიერ შესრულებული აზომვითი ნახაზის (ანტრესოლის ფართი 53.37 კვ.მ.) შესაბამისად, ზ----- ზ-----ის საკუთრების უფლება აღირიცხა 119.87 კვ.მ. (ბინა N87 - სახელოსნო N5) ფართზე (ს/კ. 0-----).

N8----- (25.12.2013) გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 0----- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების (დამოწმებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, თარიღი 2-----წ.) საფუძველზე აღირიცხა გ-----ის საკუთრების უფლება.

N8----- (0-----) გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 0----- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების (დამოწმებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, თარიღი 0-----წ.) საფუძველზე აღირიცხა მ----- ა-----ის საკუთრების უფლება.

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 2016 წლის 26 აპრილს წარდგენილი იქნა ბმა „რ-----ი - 59-ის“ თავმჯდომარის, ი-----ის N8----- ადმინისტრაციული საჩივარი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ N8-----05 (21.05.2013წ.), N8-----05 (21.05.2013წ.), N8----- (21.05.2013წ.), N8----- (21.05.2013წ.), N8----- (21.05.2013წ.), N8-----05 (21.05.2013წ.), N8----- (22.05.2013წ.) და N8-----05 (21.05.2013წ.) გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 27 აპრილის N1----- გადაწყვეტილებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 და 29-ე მუხლების, ასევე, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-80 მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „რ-----ი 59-ის“ თავმჯდომარეს 2016 წლის 26 აპრილის №8----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე ეთქვა უარი.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად საქალაქო სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 პუნქტებზე, რომლის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას წერილობითი ფორმით.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, როგორც ფუნქციურ-სამართლებრივი ნიშნით შექმნილი ადმინისტრაციული ორგანოს, ერთ-ერთი ძირითადი საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილებაა უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაცია. ამ უმნიშვნელოვანესი საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილების საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის მინიჭებით, კანონმდებელმა მას სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის უზრუნველყოფა და მისი საჯარო წესრიგთან და კანონმდებლობის მოთხოვნებთან შესაბამისობა დააკისრა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო წარმოადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ ადმინისტრაციულ ორგანოს და მასზე სრულად ვრცელდება, ზოგადად, მმართველობითი ფუნქციის განხორციელებასთან დაკავშირებით ამავე კოდექსით დადგენილი უმნიშვნელოვანესი პრინციპები, მათ შორის კანონიერების, გარემოებათა ყოველმხრივი და სრული გამოკვლევის, კერძო და საჯარო ინტერესებს შორის ბალანსის დაცვისა და სხვა პრინციპები.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობები, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში უფლების რეგისტრაციისა და მასთან დაკავშირებული სარეგისტრაციო წარმოების წესი და პირობები განსაზღვრულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით, რომლის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. მე-9 მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს, როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტით სარეგისტრაციო დოკუმენტი განმარტებულია, როგორც სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამდენად, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით, დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილ უნდა იქნეს საქართველოს

კანონმდებლობით დადგენილი ფორმითა და წესით შედგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი (ადმინისტრაციული აქტი, უფლებამოსილი ორგანოს/პირის მიერ გაცემული ცნობა, სასამართლოს გადაწყვეტილება და სხვა), რომელიც შეიძლება საფუძვლად დაედოს უფლების რეგისტრაციას. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძვლები განსაზღვრულია 21-ე და 23-ე მუხლებით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააგენტოს ერთ-ერთ ფუნქციას წარმოადგენს რეგისტრაცია, რომელსაც მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტი განმარტავს და განსაზღვრავს, რომ რეგისტრაცია წარმოებს რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებით. სხვა სამართლებრივ შედეგებთან ერთად, საკუთრების უფლების წარმოშობა, შეცვლა და შეწყვეტა სწორედ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას - რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებას უკავშირდება. რეგისტრაციას პრეიუდიციული მნიშვნელობა აქვს, ის არის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების რეალიზაციის პირობა, რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას. სახელმწიფო რეგისტრაცია მოწოდებულია მთლიანობაში სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა განამტკიცოს, ის არის ტიტულის, პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ი“ პუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება მიიღება სარეგისტრაციო წარმოების შედეგად. სარეგისტრაციო წარმოება მარტივი ადმინისტრაციული წარმოებაა, იმ თავისებურებების გათვალისწინებით, რომელსაც განსაზღვრავს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი. შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში მარეგისტრირებელ ორგანოს ეკისრება გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევა და სწორი სამართალშეფარდება, რაც კანონიერი გადაწყვეტილების მიღების წინაპირობაა. გადაწყვეტილების მიღებისას მარეგისტრირებელი ორგანოს ვალდებულება, შეისწავლოს უფლების რეგისტრაციისთვის აუცილებელი გარემოებები და მისცეს მათ სწორი სამართლებრივი შეფასებები, გულისხმობს, როგორც ზოგად-სამართლებრივ ჭრილში საკითხის შეფასებას, ისე კონკრეტული კანონმდებლობით დადგენილი გარემოებების გამოკვლევასა და შეფასებას, კერძოდ, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლით განსაზღვრულია რეგისტრაციასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილებების მიღების დამატებითი პირობები. აღნიშნული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის

დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

საქალაქო სასამართლომ ასევე განმარტა, რომ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-20 მუხლის „ა“ პუნქტის მიხედვით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს უფლება აქვს საკუთარი შეხედულებისამებრ, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სხვა წევრებთან შეუთანხმებლად, ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს თავის ბინას, გამორიცხოს მასზე სხვა პირთა ყოველგვარი ზემოქმედება, თუ ამით იგი არ არღვევს კანონს ან მესამე პირთა უფლებებს, ხოლო ამავე კანონის მე-4 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალური საკუთრების საგანია ცალკეულ პირთა საკუთრებაში არსებული ბინა, აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები (სარდაფები, სხვენიები და ა. შ.). ამავე კანონის მე-3 მუხლის „ბ“, „ე“ და „კ“ პუნქტებით განმარტებულია ამ კანონის მიზნებისათვის ტერმინების - „მრავალბინიან სახლში ბინის“, „ინდივიდუალური საკუთრებისა“ და „მესაკუთრის“ მნიშვნელობა, ხოლო „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ბინის საერთო ფართობი განიმარტება, როგორც ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული, ერთ სისტემაში გაერთიანებული (ურთიერთდაკავშირებული) მომიჯნავე სათავსები, იზოლირებული სათავსი ან/და იზოლირებული სათავსების ფართობთა ჯამი.

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N57 დადგენილების მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, „ანტრესოლი“ განიმარტება, როგორც ინტერიერის/სამყოფის სივრცეში იატაკის ზედაპირის შესაქმნელად მოწყობილი კონსტრუქცია, რომელიც ინტერიერის/სამყოფის ნაწილს ყოფს ორ სართულად.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის 25-ე პუნქტის შესაბამისად, თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციით ირკვევა, რომ უძრავი ნივთი წარმოადგენს დუპლექსის ტიპის ნაგებობას, ან როდესაც ერთ სისტემაში გაერთიანებულ სხვადასხვა სართულზე მდებარე სათავსებს აქვთ ერთი შესასვლელი, რეგისტრაცია ხორციელდება, როგორც ერთ სარეგისტრაციო ობიექტზე. ასევე, ერთ სარეგისტრაციო ობიექტად რეგისტრირდება მრავალსართულიანი შენობა-ნაგებობა, თუ ის მთლიანად ერთი პირის ინდივიდუალურ ან პირების საერთო საკუთრებას წარმოადგენს.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ N8----- (21.05.2013), N8----- (21.05.2013), N8-----05 (21.05.2013), N8-----05 (21.05.2013), N8-----05 (21.05.2013), N8----- (22.05.2013) და N8----- (21.05.2013) გადაწყვეტილებებით ხ-----ის, მ----- ნ-----ის, ნ-----ის, ი----- ც-----

ის, ე-----ის, რ-----ისა და ზ-----ის საკუთრებაში რიცხულ უძრავ ნივთებზე საკადასტრო კოდებით: 0-----, 0-----, 0-----, 0-----, 0----- და 0----- რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის განხორციელების შედეგად, ამ პირების სახელზე საკუთრების უფლება ანტრესოლზე წარმოიშვა არა როგორც ცალკე უფლების ობიექტზე, არამედ მთლიან ფართთან ერთად.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების შემადგენელი მიწის ნაკვეთი, სახლის ნაწილი და ის შენობა-ნაგებობები, დანადგარები, საინჟინრო ქსელები, მოწყობილობები, რომლებიც არ არის ინდივიდუალური საკუთრება, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას (საერთო საკუთრებას) წარმოადგენს. ამავე კანონის მე-10 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ისეთი განვითარება, რომელიც მნიშვნელოვნად ცვლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას და გავლენას ახდენს სხვა ბინის მესაკუთრეთა მიერ საერთო ქონების გამოყენებაზე, ხორციელდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებაზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 25-ე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებულია დაეყრდნოს ნებისმიერი ფიზიკური თუ იურიდიული პირის მიერ შესრულებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზს, თუ იგი აკმაყოფილებს ამ ინსტრუქციითა და საქართველოს კანონმდებლობით საკადასტრო აზომვითი ნახაზისთვის დადგენილ აუცილებელ მოთხოვნებს, ხოლო 30-ე მუხლის მიხედვით, საკადასტრო აზომვითი ნახაზის სიზუსტეზე პასუხისმგებლობა ეკისრება უძრავი ნივთის მესაკუთრეს.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მესამე პირების მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო განაცხადების და სადავო აქტებით განხორციელებული რეგისტრაციის საფუძველზე არ მომხდარა რაიმე ახალი უფლების წარმოშობა ან/და მესამე პირების მიერ რაიმე დამატებითი უფლების (ობიექტის) შეძენა.

მესამე პირებმა ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს მიმართეს საჯარო რეესტრს რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაციის მოთხოვნით, რომელსაც არ გამოუწვევია მათი ინდივიდუალური საკუთრების უფლების მიმართ რაიმე არსებითი ხასიათის ცვლილება. განაცხადის წარდგენის მიზანი იყო მათი ინდივიდუალური საკუთრების საჯარო რეესტრის კოორდინატთა ერთიან ელექტრონულ სისტემაში დაზუსტება, 1999-2013 წლებს შორის პერიოდში უძრავ ქონებაზე განხორციელებული სარემონტო-სარეკონსტრუქციო სამუშაოების გათვალისწინებით. შესაბამისად, მესამე

პირების მიერ თავიანთ ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართების სარგებლობის პროცესში განხორციელებული მოქმედებები, მათ შორის განახლებული ნახაზების საფუძველზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაცია არავითარ ზეგავლენას არ ახდენს მოსარჩელე მხარის კანონიერ ინტერესებზე. საკუთრების უფლება ამ ფართებზე ისედაც მესამე პირებს ჰქონდათ რეგისტრირებული და ამის გათვალისწინებით ანტრესოლები იქნებოდა ისედაც მათ საკუთრებად რეგისტრირებული ფართის ნახაზში, თუ არ იქნებოდა ისინი, საკუთრების უფლება მაინც მესამე პირებს გააჩნდათ მთლიან ფართზე.

სასამართლოს 2014 წლის 17 ოქტომბრის კანონიერ ძალაში შესული N3-314 გადაწყვეტილებით დასტურდა, რომ დაგეგმილი მშენებლობით არ იზრდებოდა მესამე პირების საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთების ფართობი და არ იქმნებოდა ახალი ინდივიდუალური საკუთრების საგანი. ასევე დადგინდა, რომ დაგეგმილი მშენებლობა არავითარ ზეგავლენას არ ახდენს ამხანაგობის საერთო ქონებაზე.

ამ მხრივ მნიშვნელოვანია ის გარემოებაც, რომ ამხანაგობის წევრთა საკუთრების უფლება რ-----ის ქუჩა N59-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის კუთვნილ საეზოვე მიწის ნაკვეთზე, რეგისტრირებულია არა მათი კუთვნილი წილობრივი ოდენობით, არამედ თანასაკუთრების უფლებით, რაც გამორიცხავს მესამე პირების კუთვნილი ინდივიდუალური საკუთრების ფართების გაზრდის შემთხვევაშიც, მოსარჩელეთა წილის შემცირებას მიწის ნაკვეთზე, როგორც ეს მოსარჩელე მხარეს მიაჩნია.

განსახილველ შემთხვევაში ზემოთ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით და სამართლებრივი ნორმების შესაბამისად, ცალსახაა, რომ სადავო გადაწყვეტილებებით ადგილი არ ჰქონია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ისეთი განვითარებას, რომელიც მნიშვნელოვნად ცვლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას და გავლენას ახდენს სხვა ბინის მესაკუთრეთა მიერ საერთო ქონების გამოყენებაზე.

მოცემულ შემთხვევაში რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურის სადავო გადაწყვეტილებების შედეგად, შეუძლებელია რაიმე ზიანი მიაღვეს მოსარჩელის კანონიერ უფლებებსა და ინტერესებს.

საქმეზე მიღებულ გადაწყვეტილებას ზეგავლენის მოხდენა არ შეუძლია მოსარჩელე მხარის კანონიერ ინტერესებზე, რამდენადაც სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების შემთხვევაშიც კი ვერ იქნება უზრუნველყოფილი სარჩელში მითითებული მათ მიზნების მიღწევა, რადგანაც სადავო ფართებზე საკუთრების უფლება ისედაც მესამე პირებს დარჩებათ.

რაც შეეხება ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ N8---
----- (26.12.2013) და N8----- (0-----) გადაწყვეტილებებს, ამ აქტების
საფუძველზე განხორციელდა მ----- გ-----ისა და მ----- ა-----ის საკუთრების
უფლების წარმოშობის რეგისტრაცია გარიგების საფუძველზე უძრავ ნივთებზე
საკადასტრო კოდებით: 0----- და 0-----.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის
მიხედვით, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების
გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის
წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ, ხოლო ამავე კოდექსის 183-ე მუხლის
შესაბამისად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების
წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული
საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10 მუხლის მე-4 პუნქტის
თანახმად, უძრავ ნივთზე გარიგებისა და სხვა სამართლებრივი მოქმედების
განხორციელებისას, გარდა მემკვიდრეობის უფლების დადგენისა, მასზე
დაინტერესებული პირის უფლებამოსილება დგინდება მხოლოდ ამონაწერით
საჯარო რეესტრიდან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კოდექსის 311(1)-ე მუხლის პირველი და
მეორე ნაწილების მიხედვით, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე
შესაბამისი უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის წარდგენილ
უნდა იქნეს წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება. გარიგება ან
გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა დამოწმებული
უნდა იყოს კანონით დადგენილი წესით (1); თუ გარიგების მონაწილე მხარეები
გარიგებას ხელს აწერენ მარეგისტრირებელ ორგანოში უფლებამოსილი პირის
თანდასწრებით, მაშინ გარიგების ნამდვილობისათვის არ მოითხოვება
გარიგების ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობის
დამოწმება (2). ამავე კოდექსის 524-ე მუხლის შესაბამისად, ჩუქების
ხელშეკრულებით მჩუქებელი უსასყიდლოდ გადასცემს დასაჩუქრებულს
ქონებას საკუთრებად მისი თანხმობით, ხოლო 525.2 მუხლის თანახმად, უძრავ
ნივთზე ჩუქების ხელშეკრულება დადებულად ითვლება ხელშეკრულებით
განსაზღვრული საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის
მომენტიდან.

სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით,
ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს
საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და
მიაწოდოს საქონელი.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, ჩუქების ხელშეკრულება (დამოწმებული
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, თარიღი 20.12.2013წ.) და

უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (დამოწმებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, თარიღი 0-----წ.) განიხილება ისეთ უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებად, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. სადავოდ გამხდარი სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები კანონშესაბამისია, რამეთუ სრულად შეესაბამება მითითებული საკანონმდებლო ნორმებით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს.

ამასთან, აღსანიშნავია ისიც, რომ მ----- გ-----ისა და მ----- ა-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროისათვის არ არსებობდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლებით გათვალისწინებული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შეწყვეტისა და უარის თქმის საფუძვლები.

გარდა ამისა, სასამართლომ მიუთითა იმ გარემოებაზეც, რომ უძრავ ნივთზე უფლება არ წარმოიშობა მხოლოდ რეგისტრაციის საფუძვლით. რეგისტრაცია თავის მხრივ წარმოებს სარეგისტრაციო დოკუმენტის საფუძველზე, რომელსაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, განეკუთვნება სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშულოდ წარმოშობს რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. მითითებული კანონის მე-9 მუხლის 1-ლი პუნქტის დანაწესიდან გამომდინარე, დაუშვებელია რეგისტრაციის გაბათილება მისი საფუძვლის ძალაში არსებობის პირობებში. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ბათილად ცნობა იწვევს რეგისტრაციის ძალადაკარგულად გამოცხადებას.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სარეგისტრაციო ჩანაწერის უსწორობაზე მსჯელობა, მოცემულ პირობებში, როდესაც საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველს გარიგება წარმოადგენს და ის მხარეთა მიერ არაა შედავებული, გამორიცხავს ჩანაწერის უსწოროდ მიჩნევას.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-17 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, თუ სასამართლო ან ადმინისტრაციული აქტით გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ ბათილად ან არარად იქნება ცნობილი, რეგისტრაციის შედეგად საჯარო რეესტრში დაუყოვნებლივ აღდება ბათილად/არარად ცნობილი/აღიარებული აქტით რეგისტრაციამდე არსებული სამართლებრივი მდგომარეობა.

მოცემულ შემთხვევაში დავის საგანს არ წარმოადგენს, როგორც ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ N8----- (25.12.2013) გადაწყვეტილება, რომლითაც გ-----ის საკუთრების უფლება წარმოიშვა გარიგების საფუძველზე უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 0-----,

ასევე ამ რეგისტრაციის საფუძველი, რაც კიდევ ერთხელ გამორიცხავს სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის თაობაზე სარჩელის სამართლებრივ საფუძვლებს.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების, კერძოდ, ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ N8----- (-----

----- გადაწყვეტილებების მომზადებისა და გამოცემის პროცესში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ შესრულებულ იქნა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე და 53-ე მუხლებით დაკისრებული ადმინისტრაციული წარმოების დროს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევის, შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების ვალდებულება, დაცულ იქნა მოქმედი კანონმდებლობის, კერძოდ, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მოთხოვნები. შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები კანონიერია და, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის თანახმად, არ არსებობს მათი გაუქმების სამართლებრივი საფუძვლები.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 27 აპრილის N1----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე გადაწყვეტილების კანონიერებასთან დაკავშირებით, რასაც სადავოდ ხდის მოსარჩელე მხარე, სასამართლო განმარტავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს 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.“

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, „რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით“.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 185-ე მუხლის შესაბამისად, თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება ამ კოდექსის VI თავით გათვალისწინებული დებულებანი, ხოლო ამავე კოდექსის მე-80 მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ განცხადებაში აღნიშნული საკითხი სასამართლოს განსჯადია, ადმინისტრაციული ორგანო განცხადებას შესაბამისი დასაბუთებით დაუბრუნებს განმცხადებელს.

დადგენილია და უდავო, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 2016

წლის 26 აპრილს წარდგენილი იქნა ბმა „რ-----ი - 59-ის“ თავმჯდომარის, ი-----ის N8----- ადმინისტრაციული საჩივარი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ N8-----05 (21.05.2013წ.), N8-----05 (21.05.2013წ.), N8----- (21.05.2013წ.), N8----- (21.05.2013წ.), N8----- (21.05.2013წ.), N8-----05 (21.05.2013წ.), N8----- (22.05.2013წ.) და N8-----05 (21.05.2013წ.) გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 27 აპრილის N1----- გადაწყვეტილებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 და 29-ე მუხლების, ასევე, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-80 მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „რ-----ი 59-ის“ თავმჯდომარეს 2016 წლის 26 აპრილის №8----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე ეთქვა უარი.

ამდენად, საქლაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 27 აპრილის N1----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ, კანონშესაბამის აქტს წარმოადგენს და არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლით განმტკიცებული კანონიერების პრინციპიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არ აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. მე-5 მუხლის 1-ლი ნაწილით რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი - უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც ნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე მოქმედება.

ამასთან, სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა, სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული.

ამ შემთხვევაში სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული აქტები „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის, „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნათა დაცვით არის მიღებული.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის თანახმად, 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.

ზემოაღნიშნულ შემთხვევაში საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელეთა მიერ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობდა, რამდენადაც ეს აქტები კანონის შესაბამისობით იყო მიღებული. მათი მიღების დროს არ დარღვეულია ადმინისტრაციული წარმოების წესები და ამ აქტებით მოსარჩელის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესებისათვის ზიანის მიყენებას ადგილი არ ჰქონია, ამდენად სარჩელი არ დააკმაყოფილა.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 26 დეკემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ვ----- ჯ-----ის, ზ----- ქ-----ის, ნ----- დ-----ის, ნ----- ჯ-----ის, ლ----- გ-----ის, ს----- ზ-----ისა და ნ----- დ-----ის წარმომადგენელმა დავით დიდმანიძემ, რომელმაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

აპელანტის განმარტებით, საჯარო რეესტრმა მესამე პირებს უკანონოდ დაურეგისტრირა სახლის ფართი, რომელიც წარმოადგენს ასევე მოსარჩელეთა საერთო საკუთრებას, შესაბამისად, დაირღვა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით გარანტირებული უფლება.

აპელანტის განმარტებით სასამართლომ არ დაკითხა მოსარჩელე მხარის მიერ წარდგენილი მოწმეები და ექსპერტი. სასამართლომ არ გაითვალისწინა ექსპერტიზის დასკვნა, ასევე არ დააკმაყოფილა მოსარჩელეთა შუამდგომლობა სადავო ანტრესოლების ადგილზე დათვალიერების შესახებ. სასამართლომ ეს არ გააკეთა, რადგან დარწმუნებული იყო, რომ იქ არავითარი ანტრესოლები არ არსებობს.

აპელანტის განმარტებით სასამართლომ არასწორად დაადგინა საქმის გარემოებები, კერძოდ, სადავო რეგისტრაციებით თითქოსდა არ გაიზარდა მესამე პირთა საკუთრება, როცა მე-3 პირების წილი საერთო საკუთრებაში გაიზარდა 427.76 კვ.მეტრით და გამოიტანა უკანონო გადაწყვეტილება.

ამასთან სასამართლომ უკანონოდ მიანიჭა პრეუდიციული მნიშვნელობა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 1999 წლის 21 დეკემბრისა და 2014 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილებებს.

აპელანტის განმარტებით მოსამართლის მიერ უგულებელყოფილია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2007 წლის რეკომენდაცია (სამოქალაქო სამართლის სასამართლო პრაქტიკის პრობლემატურ საკითხებზე), რომლის თანახმად "საბოლოო შეთანხმება იქნა მიღწეული, რომ საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის შემცირება ინდივიდუალური საკუთრების ხარჯზე არ შეიძლება. რა თქმა უნდა შესაძლებელია, ასეთი ფართების რეკონსტრუქცია, მიერთება, შეერთება, რომლის ტრანსფორმაციის გზითაც არ დაირღვევა საერთო საკუთრების რეჟიმი და ამით არ შეილახება სხვა დანარჩენი მესაკუთრეების კანონით დაცული უფლებები და ინტერესები". მოცემულ შემთხვევაში მე-3 პირებმა თვითნებურად გააუქმეს სახლის სხვენის სახანძრო გადასასვლელები, დახურეს გამწოვი მილები, ეწევიან უკანონო მშენებლობას (ზოგიერთი მათგანი), მაგრამ პირველი ინსტანციის სასამართლო არავითარ რეგირებას ამაზე არ აკეთებს.

უდავოა, რომ მოცემულ შემთხვევაში დარღვეულია მოსარჩელეთა საერთო საკუთრების უფლება, რომელიც წარმოადგენს ადამიანის ერთ-ერთ ძირითად უფლებას, ხოლო საქართველოს კონსტიტუციის მე-7 მუხლის მე-2 წინადადება განსაზღვრავს, რომ ხელისუფლების განხორციელებისას ხალხი და ხელისუფლება შეზღუდული არიან ამ უფლებებით. "სასამართლო და აღმასრულებელი ხელისუფლების შეზღუდვა ნიშნავს მათ ვალდებულებას კანონები შესაბამისად შეუფარდონ ძირითად უფლებებს და ისე განმარტონ "ლ---- ი-----). გასაჩივრებული გადაწყვეტილება კი "დასაბუთებულია" რაღაცა ინსტრუქციებითა და ადმინისტრაციული კანონებით, თითქოსდა არ არსებობს საქართველოს კონსტიტუცია.

აპელანტის განმარტებით პირველი ინსტანციის სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა და გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო, გამოცხადებული მხარის მოსაზრების მოსმენის, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად, მიიჩნევს, რომ აპელანტის მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 26 დეკემბრის გადაწყვეტილება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ

სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილით, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტით, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ საკითხებთან დაკავშირებით, შესაბამისად, სააპელაციო პალატა დამტკიცებულად მიიჩნევს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს, რაც არის დადგენილად მიჩნეული ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 26 დეკემბრის გადაწყვეტილებით და როგორი სახითაც არის ისინი მითითებული წინამდებარე განჩინებაში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნების კონსტატირებისას. საქალაქო სასამართლოს დასკვნები საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით გაკეთებულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის შესაბამისად, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების შედეგად და მტკიცების ტვირთიც, იმავე კოდექსის 102-ე მუხლისა და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, მხარეებზე განაწილებულია სწორად.

სააპელაციო პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და მიუთითებს მათზე:

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ „საჯარო რეესტრის 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.

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. საჯარო რეესტრის მნიშვნელოვანი თვისება მისი საჯარო ხასიათია და იგი არსებითად სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა ინტერესების დაცვას ემსახურება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტით, „რეგისტრაცია“ განმარტებულია, როგორც ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების (მათ შორის საკუთრების უფლების)... მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. „ვ“ პუნქტით, სარეგისტრაციო დოკუმენტია – სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

ამდენად, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით, დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილ უნდა იქნეს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ფორმითა და წესით შედგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი (ადმინისტრაციული აქტი, უფლებამოსილი ორგანოს/პირის მიერ გაცემული ცნობა, სასამართლოს გადაწყვეტილება და სხვა), რომელიც შეიძლება საფუძვლად დაედოს უფლების რეგისტრაციას. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძვლები განსაზღვრულია 21-ე და 23-ე მუხლებით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააგენტოს ერთ-ერთ ფუნქციას წარმოადგენს რეგისტრაცია, რომელსაც მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტი განმარტავს და განსაზღვრავს, რომ რეგისტრაცია წარმოებს რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებით. სხვა სამართლებრივ შედეგებთან ერთად, საკუთრების უფლების წარმოშობა, შეცვლა და შეწყვეტა სწორედ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას - რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებას უკავშირდება. რეგისტრაციას პრეიუდიციული მნიშვნელობა აქვს, ის არის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების რეალიზაციის პირობა, რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას. სახელმწიფო რეგისტრაცია მოწოდებულია მთლიანობაში სამოქალაქო ბრუნვის

სტაბილურობა განამტკიცოს, ის არის ტიტულის, პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ი“ პუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება მიიღება სარეგისტრაციო წარმოების შედეგად. სარეგისტრაციო წარმოება მარტივი ადმინისტრაციული წარმოებაა, იმ თავისებურებების გათვალისწინებით, რომელსაც განსაზღვრავს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი. შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში მარეგისტრირებელ ორგანოს ეკისრება გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევა და სწორი სამართალშეფარდება, რაც კანონიერი გადაწყვეტილების მიღების წინაპირობაა. გადაწყვეტილების მიღებისას მარეგისტრირებელი ორგანოს ვალდებულება, შეისწავლოს უფლების რეგისტრაციისთვის აუცილებელი გარემოებები და მისცეს მათ სწორი სამართლებრივი შეფასებები, გულისხმობს, როგორც ზოგად-სამართლებრივ ჭრილში საკითხის შეფასებას, ისე კონკრეტული კანონმდებლობით დადგენილი გარემოებების გამოკვლევასა და შეფასებას, კერძოდ, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ **ქალაქ ბათუმის მერიის 1999 წლის 25 ნოემბრის №2-- გადაწყვეტილების თანახმად, ქ.ბათუმში, რ-----ის ქუჩის №59-ში მდებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის სხვენი ამოირიცხა საცხოვრებელი ფართის კატეგორიიდან და შემოქმედებით სახელოსნოებად გადაეცა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მხატვართა და არქიტექტორთა კავშირს. საცხოვრებელი სახლის სხვენში მოეწყო მანსარდული ტიპის სართული, მაღალი კეხით, რომლის სიმაღლე, იატაკიდან კეხამდე შეადგენს 5.7 მეტრს.**

მოცემულ სივრცეში არსებულ ფართებზე დარეგისტრირდა ქ. ბათუმში, რ-----ის ქ. №59-ში მდებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „რ-----“-ის წევრების, ხ-----ის, ი---ც-----ის, ე-----ის, ზ----- ზ-----ის, მ----- გ-----ის, ჯ-----ის, რ-----ის და გ-----ის საკუთრების უფლება. მათი ინდივიდუალური საკუთრების საცხოვრებელი ფართები სახლის მე-7, მანსარდული ტიპის სართულზე მდებარეობს, რომლის სიმაღლე იატაკიდან კეხამდე შეადგენს 5.7 მეტრს, ხოლო მოცემულ სივრცეში მოსარჩელეთა მიერ მოწყობილია ანტრესოლის დონე. ეს ფართობი მთლიანობაში წარმოადგენს ერთ მთელ მანსარდულ სართულს და მანსარდულ სართულში მოწყობილი მთლიანი ფართები ამ პირთა ინდივიდუალურ საკუთრებაში იყო რეგისტრირებული.

დადგენილია, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემების შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ N8-----03 (01.09.2011) გადაწყვეტილებით ქ. ბათუმში, რ-----ის ქ. N59-ში მდებარე სახლის მე-7 მანსარდულ სართულზე მდებარე (N1) 139.35 კვ.მ. ფართზე უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე აღირიცხა ხ-----ის საკუთრების უფლება (საკადასტრო კოდი 0-----).

ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ N8----- (21.05.2013), გადაწყვეტილებით ზემოთ მითითებულ უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით: 0----- განხორციელდა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია და N8----- განაცხადზე თანდართული შპს „A-----ის“ მიერ შესრულებული აზომვითი ნახაზის (ანტრესოლის ფართი 53.37 კვ.მ.) შესაბამისად, ნ-----ის საკუთრების უფლება აღირიცხა 192.72 კვ.მ. (სახელოსნო N1) ფართზე (ს/კ 0-----).

2006 წლის 01 მარტს მ----- ნ-----ის N1--- განაცხადზე თანდართული იპოთეკისა და ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. ბათუმი, რ-----ის ქ. N59, ფართით 132.77 კვ.მ. (სახელოსნო N3) აღირიცხა მ----- ნ-----ის საკუთრების უფლება (საკადასტრო კოდი 0-----).

N8----- (21.05.2013) გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 0----- განხორციელდა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია და N8----- განაცხადზე თანდართული შპს „A-----ის“ მიერ შესრულებული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, მ----- ნ-----ის საკუთრების უფლება აღირიცხა 186.14 კვ.მ. (ანტრესოლის ფართი 53.37 კვ.მ.) (სახელოსნო N3) ფართზე, (ს/კ 0-----).

N8----- (29.06.2010) გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. ბათუმი, რ-----ის ქ. N59 უძრავი ქონების ნასყიდობის (გამოსყიდვის უფლებით) ხელშეკრულების საფუძველზე 97.87 კვ.მ. ფართზე (სახელოსნო N4) აღირიცხა ნ-----ის საკუთრების უფლება (საკადასტრო კოდი 0-----).

N8-----03 (14.02.2011) გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 0----- განხორციელდა ამხანაგობის წევრის/წევრების საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, კერძოდ, ბმა „რ-----ი - 59“-ის 26.01.2011წ. საერთო კრების N- ოქმის საფუძველზე, ნ-----ის საკუთრების უფლება აღირიცხა 127.21 კვ.მ. ფართზე.

N8-----05 (21.05.2013) გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 0----- განხორციელდა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია და N8----- განაცხადზე თანდართული შპს „A-----ის“ მიერ შესრულებული აზომვითი ნახაზის (ანტრესოლის ფართი 53.37 კვ.მ.) შესაბამისად, ნ-----ის საკუთრების უფლება აღირიცხა 180.78 კვ.მ. (სახელოსნო N4) ფართზე (ს/კ 0-----).

N8----- (26.12.2013) გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 0----- უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე აღირიცხა მ----- გ-----ის საკუთრების უფლება.

N8----- (13.09.2011) გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. ბათუმი, რ-----ის ქ. N59 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე 101.87 კვ.მ. ფართზე (სახელოსნო N-) აღირიცხა ი---- ც-----ის საკუთრების უფლება (საკადასტრო კოდი 0-----).

N8-----05 (21.05.2013) გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე საკადასტრო

კოდით 0----- განხორციელდა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია და N8----- განაცხადზე თანდართული შპს „A-----ის“ მიერ შესრულებული აზომვითი ნახაზის (ანტრესოლის ფართი 53.37კვ.მ.) შესაბამისად, ი---- ც-----ის საკუთრების უფლება აღირიცხა 155.44 კვ.მ. (სახელოსნო N-) ფართზე (ს/კ 0-----).

N8----- (30.11.2012) გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. ბათუმი, რ-----ის ქ.N59 უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე 104,13კვ.მ. ფართზე (სახელოსნო N6) აღირიცხა ე-----ის საკუთრების უფლება (საკადასტრო კოდი 0-----).

N8----- (20.02.2013) გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 0----- განხორციელდა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, კერძოდ, ბმა „რ-----ი -59“-ის საერთო კრების N- ოქმის საფუძველზე, ე-----ის საკუთრების უფლება აღირიცხა 125კვ.მ. ფართზე (ბინა N89).

N8-----05 (21.05.2013) გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 0----- განხორციელდა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია და N8----- განაცხადზე თანდართული შპს „A-----“-ის მიერ შესრულებული აზომვითი ნახაზის (ანტრესოლის ფართი 53.37კვ.მ.) შესაბამისად, ე-----ის საკუთრების უფლება აღირიცხა 178,57კვ.მ. (სახელოსნო N6) ფართზე (ს/კ 0-----, წინა ს/კ 0-----).

მარეგისტრირებელ ორგანოში 2005 წლის 22 ივნისს N3--- განაცხადზე თანდართული 2000 წლის 07 თებერვლის პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. ბათუმი, რ-----ის ქ. N59 ფართით 101.87კვ.მ. (სახელოსნო N8) აღირიცხა რ-----ის საკუთრების უფლება (საკადასტრო კოდი 0-----).

N8----- (22.05.2013) გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 0----- განხორციელდა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია და N8----- განაცხადზე თანდართული შპს „A-----ის“ მიერ შესრულებული აზომვითი ნახაზის (ანტრესოლის ფართი 53.37კვ.მ.) შესაბამისად, რ-----ის საკუთრების უფლება აღირიცხა 155.44 კვ.მ. (სახელოსნო N8) ფართზე (ს/კ 0-----).

N8----- (03.08.2010) გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. ბათუმი, რ-----ის ქ.N59 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების (დამოწმებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, თარიღი 28.07.2010 წ.) საფუძველზე 122.5 კვ.მ. ფართზე (სახელოსნო N5) აღირიცხა ზ----- ზ-----ის საკუთრების უფლება (საკადასტრო კოდი 0-----).

N8----- (01.11.2012) გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 0----- განხორციელდა დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლებისა და ამხანაგობის წევრის/წევრების საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, კერძოდ, ბმა „რ-----ი-59“-ის 22.10.2012წ. საერთო კრების N-7 ოქმის

საფუძველზე, ზ----- ზ-----ის საკუთრების უფლება აღირიცხა 66.5 კვ.მ. (ბინა N87) ფართზე (ს/კ 0-----, წინა ს/კ 0-----).

N8----- (21.05.2013) გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 0----- განხორციელდა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია და N8----- განაცხადზე თანდართული შპს „A-----ის“ მიერ შესრულებული აზომვითი ნახაზის (ანტრესოლის ფართი 53.37 კვ.მ.) შესაბამისად, ზ----- ზ-----ის საკუთრების უფლება აღირიცხა 119.87 კვ.მ. (ბინა N87 - სახელოსნო N5) ფართზე (ს/კ. 0-----).

N8----- (25.12.2013) გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 0----- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე აღირიცხა გ-----ის საკუთრების უფლება.

N8----- (0-----) გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 0----- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე აღირიცხა მ----- ა-----ის საკუთრების უფლება.

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 2016 წლის 26 აპრილს წარდგენილი იქნა ბმა „რ-----ი - 59-ის“ თავმჯდომარის, ი-----ის N8----- ადმინისტრაციული საჩივარი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ N8-----05 (21.05.2013წ.), N8-----05 (21.05.2013წ.), N8----- (21.05.2013წ.), N8----- (21.05.2013წ.), N8----- (21.05.2013წ.), N8-----05 (21.05.2013წ.), N8----- (22.05.2013წ.) და N8-----05 (21.05.2013წ.) გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-20 მუხლის „ა“ პუნქტის მიხედვით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს უფლება აქვს საკუთარი შეხედულებისამებრ, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სხვა წევრებთან შეუთანხმებლად, ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს თავის ბინას, გამორიცხოს მასზე სხვა პირთა ყოველგვარი ზემოქმედება, თუ ამით იგი არ არღვევს კანონს ან მესამე პირთა უფლებებს, ხოლო ამავე კანონის მე-4 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალური საკუთრების საგანია ცალკეულ პირთა საკუთრებაში არსებული ბინა, აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები (სარდაფები, სხვენიები და ა. შ.). ამავე კანონის მე-3 მუხლის „ბ“, „ე“ და „ვ“ პუნქტებით განმარტებულია ამ კანონის მიზნებისათვის ტერმინების - „მრავალბინიან სახლში ბინის“, „ინდივიდუალური საკუთრებისა“ და „მესაკუთრის“ მნიშვნელობა, ხოლო „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ბინის საერთო ფართობი განიმარტება, როგორც ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული, ერთ სისტემაში გაერთიანებული (ურთიერთდაკავშირებული) მომიჯნავე სათავსები, იზოლირებული სათავსი ან/და იზოლირებული სათავსების ფართობთა ჯამი.

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის #57 დადგენილების მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, „ანტრესოლი“ განიმარტება, როგორც ინტერიერის/სამყოფის სივრცეში იატაკის ზედაპირის შესაქმნელად მოწყობილი კონსტრუქცია, რომელიც ინტერიერის/სამყოფის ნაწილს ყოფს ორ სართულად.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის 25-ე პუნქტის შესაბამისად, თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციით ირკვევა, რომ უძრავი ნივთი წარმოადგენს დუპლექსის ტიპის ნაგებობას, ან როდესაც ერთ სისტემაში გაერთიანებულ სხვადასხვა სართულზე მდებარე სათავსებს აქვთ ერთი შესასვლელი, რეგისტრაცია ხორციელდება, როგორც ერთ სარეგისტრაციო ობიექტზე. ასევე, ერთ სარეგისტრაციო ობიექტად რეგისტრირდება მრავალსართულიანი შენობა-ნაგებობა, თუ ის მთლიანად ერთი პირის ინდივიდუალურ ან პირების საერთო საკუთრებას წარმოადგენს.

დადგენილია, რომ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ N8----- (21.05.2013), N8----- (21.05.2013), N8-----05 (21.05.2013), N8-----05 (21.05.2013), N8-----05 (21.05.2013), N8----- (22.05.2013) და N8----- (21.05.2013) გადაწყვეტილებებით ხ-----ის, მ----- ნ-----ის, ნ-----ის, ი----- ც-----ის, ე-----ის, რ-----ისა და ზ----- ზ-----ის საკუთრებაში რიცხულ უძრავ ნივთებზე საკადასტრო კოდებით: 0-----, 0-----, 0-----, 0-----, 0-----, 0----- და 0----- რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის განხორციელების შედეგად, **ამ პირების სახელზე საკუთრების უფლება ანტრესოლზე წარმოიშვა არა როგორც ცალკე უფლების ობიექტზე, არამედ მთლიან ფართთან ერთად.**

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების შემადგენელი მიწის ნაკვეთი, სახლის ნაწილი და ის შენობა-ნაგებობები, დანადგარები, საინჟინრო ქსელები, მოწყობილობები, რომლებიც არ არის ინდივიდუალური საკუთრება, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას (საერთო საკუთრებას) წარმოადგენს. ამავე კანონის მე-10 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ისეთი განვითარება, რომელიც მნიშვნელოვნად ცვლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას და გავლენას ახდენს სხვა ბინის მესაკუთრეთა მიერ საერთო ქონების გამოყენებაზე, ხორციელდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებაზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 25-ე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებულია დაეყრდნოს ნებისმიერი ფიზიკური თუ იურიდიული პირის მიერ შესრულებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზს, თუ იგი აკმაყოფილებს ამ ინსტრუქციითა და საქართველოს კანონმდებლობით საკადასტრო აზომვითი ნახაზისთვის დადგენილ აუცილებელ მოთხოვნებს, ხოლო 30-ე მუხლის მიხედვით, საკადასტრო აზომვითი ნახაზის სიზუსტეზე პასუხისმგებლობა ეკისრება უძრავი ნივთის მესაკუთრეს.

დადგენილია, რომ მესამე პირებმა ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს მიმართეს საჯარო რეესტრს რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაციის მოთხოვნით, რომელსაც არ გამოუწვევია მათი ინდივიდუალური საკუთრების უფლების მიმართ რაიმე არსებითი ხასიათის ცვლილება. განაცხადის წარდგენის მიზანი იყო მათი ინდივიდუალური საკუთრების საჯარო რეესტრის კოორდინატთა ერთიან ელექტრონულ სისტემაში დაზუსტება, 1999-2013 წლებს შორის პერიოდში უძრავ ქონებაზე განხორციელებული სარემონტო-სარეკონსტრუქციო სამუშაოების გათვალისწინებით.

ამდენად პალატა განმარტავს, რომ მე-3 პირების მიერ თავიანთ ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართების სარგებლობის პროცესში განხორციელებული მოქმედებები, მათ შორის განახლებული ნახაზების საფუძველზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაცია არავითარ ზეგავლენას არ ახდენს მოსარჩელე მხარის კანონიერ ინტერესებზე. საკუთრების უფლება ამ ფართებზე ისედაც მესამე პირებს ჰქონდათ რეგისტრირებული და ამის გათვალისწინებით ანტრესოლები იქნებოდა ისედაც მათ საკუთრებად რეგისტრირებული ფართის ნახაზში, თუ არ იქნებოდა ისინი, საკუთრების უფლება მაინც მესამე პირებს გააჩნდათ მთლიან ფართზე.

სასამართლოს 2014 წლის 17 ოქტომბრის კანონიერ ძალაში შესული N3-314 გადაწყვეტილებითაც ირკვევა, რომ **დაგეგმილი მშენებლობით არ იზრდებოდა მესამე პირების საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთების ფართობი და არ იქმნებოდა ახალი ინდივიდუალური საკუთრების საგანი. ასევე დადგინდა, რომ დაგეგმილი მშენებლობა არავითარ ზეგავლენას არ ახდენს ამხანაგობის საერთო ქონებაზე.**

ამ მხრივ მნიშვნელოვანია ის გარემოებაც, რომ **ამხანაგობის წევრთა საკუთრების უფლება რ-----ის ქუჩა N59-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის კუთვნილ საეზოვე მიწის ნაკვეთზე, რეგისტრირებულია არა მათი კუთვნილი წილობრივი ოდენობით, არამედ თანასაკუთრების უფლებით, რაც გამორიცხავს მესამე პირების კუთვნილი ინდივიდუალური საკუთრების ფართების გაზრდის შემთხვევაშიც, მოსარჩელეთა წილის შემცირებას მიწის ნაკვეთზე, როგორც ეს**

მოსარჩელე მხარეს მიაჩნია.

რაც შეეხება ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ N8--- (26.12.2013) და N8----- (0-----) გადაწყვეტილებებს, ამ აქტების საფუძველზე განხორციელდა მ----- გ-----ისა და მ---- ა-----ის საკუთრების უფლების წარმოშობის რეგისტრაცია გარიგების საფუძველზე უძრავ ნივთებზე საკადასტრო კოდებით: 0----- და 0-----.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის მიხედვით, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ, ხოლო ამავე კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, უძრავ ნივთზე გარიგებისა და სხვა სამართლებრივი მოქმედების განხორციელებისას, გარდა მემკვიდრეობის უფლების დადგენისა, მასზე დაინტერესებული პირის უფლებამოსილება დგინდება მხოლოდ ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კოდექსის 311¹ მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების მიხედვით, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე შესაბამისი უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის წარდგენილ უნდა იქნეს წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება. გარიგება ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა დამოწმებული უნდა იყოს კანონით დადგენილი წესით (1); თუ გარიგების მონაწილე მხარეები გარიგებას ხელს აწერენ მარეგისტრირებელ ორგანოში უფლებამოსილი პირის თანდასწრებით, მაშინ გარიგების ნამდვილობისათვის არ მოითხოვება გარიგების ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობის დამოწმება (2). ამავე კოდექსის 524-ე მუხლის შესაბამისად, ჩუქების ხელშეკრულებით მიუქმებული უსასყიდლოდ გადასცემს დასაჩუქრებულს ქონებას საკუთრებად მისი თანხმობით, ხოლო 525.2 მუხლის თანახმად, უძრავ ნივთზე ჩუქების ხელშეკრულება დადებულად ითვლება ხელშეკრულებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, ჩუქების ხელშეკრულება (დამოწმებული

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, თარიღი 20.12.2013წ.) და უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (დამოწმებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, თარიღი 0-----წ.) განიხილება ისეთ უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებად, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. სადავოდ გამხდარი სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები კანონშესაბამისია, რამეთუ სრულად შეესაბამება მითითებული საკანონმდებლო ნორმებით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს.

ამასთან, აღსანიშნავია ისიც, რომ მ----- გ-----ისა და მ----- ა-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროისათვის არ არსებობდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლებით გათვალისწინებული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შეწყვეტისა და უარის თქმის საფუძვლები.

ამასთან პალატა განმარტავს, რომ უძრავ ნივთზე უფლება არ წარმოიშობა მხოლოდ რეგისტრაციის საფუძველით. რეგისტრაცია თავის მხრივ წარმოებს სარეგისტრაციო დოკუმენტის საფუძველზე, რომელსაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, განეკუთვნება სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშულოდ წარმოშობს რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. მითითებული კანონის მე-9 მუხლის 1-ლი პუნქტის დანაწესიდან გამომდინარე, დაუშვებელია რეგისტრაციის გაბათილება მისი საფუძვლის ძალაში არსებობის პირობებში. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაციის საფუძველად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ბათილად ცნობა იწვევს რეგისტრაციის ძალადაკარგულად გამოცხადებას.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სარეგისტრაციო ჩანაწერის უსწორობაზე მსჯელობა, მოცემულ პირობებში, როდესაც საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველს გარიგება წარმოადგენს და ის მხარეთა მიერ არაა შედავებული, გამორიცხავს ჩანაწერის უსწოროდ მიჩნევას.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-17 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, თუ სასამართლო ან ადმინისტრაციული აქტით გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ ბათილად ან არარად იქნება ცნობილი, რეგისტრაციის შედეგად საჯარო რეესტრში დაუყოვნებლივ აღდგება ბათილად (არარად ცნობილი) აღიარებული აქტით რეგისტრაციამდე არსებული სამართლებრივი მდგომარეობა.

ზემოაღნიშნულ შემთხვევაში დავის საგანს არ წარმოადგენს, როგორც ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ N8----- -- (25.12.2013) გადაწყვეტილება, რომლითაც გ-----ის საკუთრების

უფლება წარმოიშვა გარიგების საფუძველზე უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 0-----, ასევე ამ რეგისტრაციის საფუძველი, რაც კიდევ ერთხელ გამორიცხავს სადავო ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის თაობაზე სარჩელის სამართლებრივ საფუძვლებს.

ამასთან სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვის ეტაპზე აპელანტების მიერ წაროდგენილ იქნა აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის 2018 წლის 05 ნოემბრის ექსპერტიზის დასკვნა N0-----, რომელიც ჩატარებულ იქნა ნ----- დ-----ის დაკვეთით.

ექსპერტიზის წინაშე დასმული იყო კითხვა; ქ.ბათუმი, რ-----ის ქუჩის N59, ბინა N- სადარბაზო I, სართული მე-7, მფლობელი - ი---- ც-----ე. არის თუ არა მოწყობილი ანტრესოლი და შესაძლებელია თუ არა ანტრესოლის მოწყობა, ასევე ქ.ბათუმი, რ-----ის ქუჩა N59, III სადარბაზოს მე-7 სართულზე N8 მოქ.ჯ.მ-----ეს საცხოვრებელ ფართში არის თუ არა მოწყობილი ანტრესოლი და შესაძლებელია თუ არა მისი მოწყობა.

აღნიშნულ შეკითხვაზე ექსპერტიზის დასკვნით გაეცა პასუხი, რომ - „2018 წლის 30 ოქტომბერს ექსპერტიზის დამკვეთის მიერ წარმოდგენილი ობიექტების ვიზუალური დათვალიერების შედეგებისა და ანტრესოლის ზემოაღნიშნული განმარტებების გათვალისწინებით დგინდება, რომ ქ.ბათუმში, რ-----ის ქუჩა N59-ში, I სადარბაზოში ბოლო სართულზე ი---- ც-----ის კუთვნილ ბინაში და ჯ.მ-----ის კუთვნილ ბინაში, რომელიც მდებარეობს IV სადარბაზოში არ არის მოწყობილი ანტრესოლი და მათი მოწყობა ბინების იატაკიდან ჭერამდე არსებული მანძილებიდან გამომდინარე არ არის შესაძლებელი“.

აღნიშნული ექსპერტიზის დასკვნას აპელანტები უკავშირებენ დავის საგანს და მათი მტკიცებით აღნიშნული მტკიცებულება წარმოადგენს მათ მიერ გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტების ბათილად ცნობის საფუძველს. აღნიშნულს სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს შემდეგ გარემოებათა გამო:

დადგენილია და უდავო, რომ ბათუმის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს 1988 წლის 15 ივნისის N522 გადაწყვეტილებით ქ. ბათუმში, რ-----ის ქუჩა N59-ში გამოიყო მიწის ნაკვეთი 5 სართულიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის, აღნიშნული გადაწყვეტილების მე-3 პუნქტის თანახმად გადაწყდა, საპროექტო სახლის სხვენში შემოქმედებითი სახელოსნოების მოწყობა, მხატვართა და არქიტექტორთა კავშირზე გადაცემის მიზნით, რის გამოც კავშირის წევრებზე გაიცა შესაბამისი საგარანტიო წერილები. მშენებლობის პროცესში, რომელსაც ეწეოდა ქ. ბათუმის N5 სამშენებლო ტრესტი,

დარღვეულ იქნა არქიტექტურული/საპროექტო დავალების (522 დადგენილების) პირობები, კერძოდ: მშენებლობის პროცესში ნაცვლად მანსარდისა, დაიშვა მე-6 სართული, მე-6 სართულის დაშენებით დაირღვა პროექტით გათვალისწინებული მშენებლობის ნორმები, რამაც გამოიწვია დამატებითი ხარჯები, რის გამოც გაჭიანურდა მშენებლობა. საბოლოოდ მე-5 სამშენებლო ტრესტს ნება დაერთო თავისი თანამშრომლებისთვის საკუთარი ხარჯებით დაეშენებინა მე-6 სართული, ხოლო მე-7 სართულზე განთავსებული სახელოსნოები უნდა გადასცემოდა მხატვართა და არქიტექტორთა კავშირს.

ქ. ბათუმის მერიის 1997 წლის 17 ივნისის გადაწყვეტილებით სახლის მე-7 სართულზე განლაგებული სადავო მანსარდები (სახელოსნოები) გადასცა ტრესტს თანამშრომლებისთვის და გასცა საგარანტიო წერილი. აღნიშნული გადაწყვეტილება და საგარანტიო გასაჩივრებულ იქნა ქ. ბათუმის სასამართლოში მხატვართა და არქიტექტორთა კავშირის მიერ. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 1999 წლის 21 იანვრის გადაწყვეტილებით (საქმე N--207), გაუქმებულ იქნა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და მე-7 სართულზე განთავსებული მანსარდი დაუბრუნდა მათ კანონიერ მეპატრონეს, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მხატვართა და არქიტექტორთა კავშირს. სასამართლოს აღნიშნული გადაწყვეტილება შევიდა კანონიერ ძალაში, ხოლო მის საფუძველზე მიღებულ იქნა ქ. ბათუმის მერიის 1999 წლის 25 ნოემბრის N--- გადაწყვეტილება, რომლის მე-4 პუნქტით რ-----ის ქ. N59-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის სხვენი ამოირიცხა საცხოვრებელი ფართიდან და შემოქმედებით სახელოსნოებად გადაეცა აჭარის ა.რ. მხატვართა და არქიტექტორთა კავშირს.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 1999 წლის 21 იანვრის გადაწყვეტილება (საქმე N--207) და მის საფუძველზე მიღებული ქ. ბათუმის მერიის 1999 წლის 25 ნოემბრის N--- გადაწყვეტილება წარმოადგენს მესამე პირთა საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტს, რომლებიც კანონიერი ძალის მქონეა და ამ პირობებში უდავოდ დასტურდება მესამე პირთა საკუთრების უფლება უძრავ ნივთებზე.

იმავე გადაწყვეტილებით საცხოვრებელი სახლის სხვენი ამოირიცხა საცხოვრებელი ფართიდან და შემოქმედებით სახელოსნოებად გადაეცა აჭარის ა.რ. მხატვართა და არქიტექტორთა კავშირს, ანუ სხვენის სახით არსებული მანსარდული სართული თავიდანვე იყო ინდივიდუალური საკუთრების საგანი და არ წარმოადგენდა მრავალბინიანი სახლის სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ობიექტს;

იგივე გადაწყვეტილებით დასტურდება ასევე მესამე პირების საკუთრებაში ფართების გადაცემის მომენტში ანტრესოლების

არსებობა, რომელშიც მითითებულია, რომ სხვენი (ანტრესოლი) უნდა განაწილებულიყო კავშირის წევრებს შორის.

შპს „A-----ის“ მიერ მომზადებული ნახაზები, რომლებიც სარეგისტრაციო განაცხადებთან ერთად წარედგინა სარეგისტრაციო სამსახურს, მომზადებულია საჯარო რეესტრის ინსტრუქციის შესაბამისად და ასახავს მისი შედგენის მომენტში ფართების ფაქტობრივ მდგომარეობას, რასაც ადასტურებს საჯარო რეესტრის მიერ რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების მიღება.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით, რომელიც კანონიერ ძალაშია შესული (საქმე N3-3/14) და მიღებულია იმავე მხარეებს შორის მიმდინარე დავაზე, დადგენილია, რომ მესამე პირთა კუთვნილ ფართებში მოწყობილია ანტრესოლის დონის მანსარდული ტიპის სართული;

ამდენად იმ ფაქტობრივი გარემოების დადასტურება, რომ არსებობს თუ არა მესამე პირების საკუთრებაში არსებულ ფართებში დღევანდელი მდგომარეობით მოწყობილი ანტრესოლები, ვერ გახდება სადაო ადმინისტრაციული აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი, რადგანაც ე.წ. ანტრესოლის მოწყობა თუ არ მოწყობა არ ცვლის მესამე პირების საკუთრების უფლებას უძრავი ქონების მიმართ, ხოლო იმ ფაქტობრივ გარემოებაზე მითითება, რომ მესამე პირები თავიანთ საკუთრებაში ახორციელებენ უკანონო სამშენებლო სამუშაოებს, რაც იწვევს მოსარჩელეთა უფლებების დარღვევას, წარმოადგენდეს არა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ბათილობის საფუძველს, არამედ სხვა დავის საგანს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების, მომზადებისა და გამოცემის პროცესში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ შესრულებულ იქნა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე და 53-ე მუხლებით დაკისრებული ადმინისტრაციული წარმოების დროს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევის, შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების ვალდებულება, დაცულ იქნა მოქმედი კანონმდებლობის, კერძოდ, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მოთხოვნები. შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები კანონიერია და, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის თანახმად, არ არსებობს მათი გაუქმების სამართლებრივი საფუძველები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მესამე

ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო. ამავე კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 201-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად გამოაქვს ერთერთი შემდეგი გადაწყვეტილება: ა) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ; ბ) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე; გ) ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად კი ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით ამოწმებს ადმინისტრაციული ორგანო. 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.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს 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 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის, ასევე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით. რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით.

მოცემულ შემთხვევაში საჩივრების განმხილველმა ორგანომ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად შესწავლის შემდეგ მიიღო გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ, რის გამოც არ არსებობს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 27 აპრილის N1----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

5.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქალაქო სასამართლომ კანონის მართებულად გამოყენებისა და განმარტების შედეგად საქმეზე სწორი გადაწყვეტილება მიიღო. სააპელაციო საჩივარი არ

შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გადაწყვეტილების უკანონობის თაობაზე, რის გამოც წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 26 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

6. სასამართლო ხარჯები

აპელანტების მიერ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 ლარი არ უბრუნდება სააპელაციო საჩივარზე უარყოფის გამო საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12 მუხლებით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე, 257-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. ბინათმშენებლობა ამხანაგობა „რ-----ის“ წევრების ვ----- ჯ-----ის, ზ----- ქ-----ის, ნ----- დ-----ის, ნ----- ჯ-----ის, ლ----- გ-----ის, ს----- ზ-----ის და ნ----- დ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;

2. უცვლელად დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 26 დეკემბრის გადაწყვეტილება;

3. აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;

4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მისამართი: თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №32), დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარისათვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ჩაბარებიდან 21(ოცდაერთი) დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (მისამართი: ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქუჩა №32).

მოსამართლე:

მურთაზ მეშველიანი