



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

საქმე №3/2824-18

27

დეკემბერი,

2018

წელი

თბილისი

შესავალი ნაწილი

**თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
კოლეგია**

მოსამართლე: თ----- ოქროპირიძე

სხდომის მდივანი: სალომე ზაქაშვილი

მოსარჩელე - ბ----- წ-----ა

წარმომადგენლენ--- - თ----- შ-----ი

მოპასუხეები - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახური

წარმომადგენლები - ც---- ს-----ე, ქ----- კ-----

მესამე პირი - ერთობლივი საქმიანობის ამხანაგობა „გ-----

წარმომადგენლენ--- - თ----- შ-----ი

მესამე პირი - მ----- ს-----ე

წარმომადგენლენ--- - გ----- გ-----

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადება, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018

წლის 09 მარტის №8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ;

1.2. ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 12 აპრილის №8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ;

1.3. ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 7 მაისის №2----0 გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ;

1.4. დაევალოს მოპასუხეს - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდი №0-----, 2014 წლის 10 აპრილის №1----- გადაწყვეტილებით რეგისტრირებული შეზღუდვის ძალადაკარგულად გამოცხადება (დაზუსტებული მოთხოვნა; 20.12.2018 წლის სხდომის ოქმი);

1.5. დაევალოს მოპასუხეს - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი უძრავ ნივთის საკადასტრო კოდით №0----- ბ----- წ-----ას სახლზე რეგისტრაციის შესახებ (დაზუსტებული მოთხოვნა; 20.12.2018 წლის სხდომის ოქმი).

2. მოპასუხის პოზიცია:

მოპასუხეების: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის წარმომადგენლებმა მხარი დაუჭირეს წერილობით წარმოდგენილ შესაგებელს, სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ არ არსებობს გასაჩივრებული აქტების ბათილად ცნობის, სადავო ქონებაზე რეგისტრირებული აკრძალვის ძალადაკარგულად გამოცხადებისა და მოპასუხისათვის ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების საფუძველი.

3. მესამე პირის პოზიცია:

3.1. მესამე პირის - ერთობლივი საქმიანობის ამხანაგობა „გ----- 2---“-ის წარმომადგენლ- დაეთანხმა წარმოდგენილ სარჩელს.

3.2. მესამე პირის - მ----- ს-----ის წარმომადგენლ- დაეთანხმა საქმეზე წერილობით წარმოდგენილ შესაგებელს და მოითხოვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

4. სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1. 2--- წლის 25 აპრილს შედგენილი იქნა სასამართლო აქტი ამხანაგობა „გ-----

2---“-ის დაფუძნების შესახებ. აღნიშნული სანოტარო აქტის 1.1. პუნქტის თანახმად, ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) მიზანს წარმოადგენს ქ. თბილისში, ხ----- ქუჩა N7-ში მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის აშენება, ხოლო 2.2. პუნქტის თანახმად, ამხანაგობის დამფუძნებელი წევრები არიან: ლ---- ხ-----ი, ნ----- დ-----ე, ა----- ო-----ე, ნ---- ე-----ი. ამავე სანოტარო აქტის 5.3. პუნქტის შესაბამისად, ამხანაგობის თავმჯდომარედ დამფუძნებელთა მიერ არჩეული იქნა ა----- ო-----ე, ხოლო 3.1. პუნქტით განისაზღვრა ამხანაგობის წევრთა წილის ოდენობა. კერძოდ, ამხანაგობა „გ----- 2---“-ის მიერ ქ. თბილისში, ხ----- N7-ში აშენებულ მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში დამფუძნებელთა შორის ფართების გადანაწილება მოხდება შემდეგნაირად: მა----- - 70 (სამოცდაათი) მ² საერთო ფართის ბინა მე-3 სართულზე და ერთი ავტოსადგომი (საერთო ფართში არ შედის აივანი); ლ---- ხ-----ი - 270 (ორას სამოცდაათი) მ² საერთო ფართის ბინა; ნ-----ი დ-----ეს - 100 (ასი) მ² საერთო ფართის ბინა მე-3 სართულზე და ასევე 50 (ორმოცდაათი) მ² კომერციული ფართი პირველ სართულზე, რომლის შემოსასვლელი ქუჩის მხრიდან უნდა იყოს არანაკლებ 6 (ექვსი) მეტრი (საერთო ფართში არ შედის აივანი); ნ---- ე-----ს - 100 (ასი) მ² საერთო ფართის ბინა მესამე სართულზე და ერთი ავტოსადგომი; ბინა ჩაბარდება თეთრი კარკასით და პარკეტით (საერთო ფართში არ შედის აივანი); ა----- ო-----ეს - გადაეცემა ზემოთ აღნიშნული განაწილების შემდეგ დარჩენილი მთლიანი ფართი.

მტკიცებულება, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-2--- წლის 25 აპრილის სანოტარო აქტი ამხანაგობა „გ----- 2---“-ის დაფუძნების შესახებ (ტ.1, ს.ფ. 19-24);

4.2. 2008 წლის 09 ოქტომბერს, ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „გ----- 2---“-ს თავმჯდომარეს - ა----- ო-----ესა (წილის უფლების გამყიდველი) და ბ----- წ-----ას (წილის უფლების მყიდველი) შორის დაიდო წილის უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, წილის უფლების გამყიდველი ყიდის, ხოლო წილის უფლების მყიდველი ყიდულობს წილის უფლების გამყიდველის კუთვნილ წილის უფლებას ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „გ----- 2---“-ის კუთვნილ ქ. თბილისში, ხ----- ქ. N7-ში (ნაკვ. N----) მშენებარე კორპუსში, მეხუთე სართულზე, „ა“ ფლიგელში, საერთო ფართზე სამოცდათექვსმეტი (76) კვ.მ. აივნის ჩათვლით, პერიმეტრზე მეტალოპლასტმასის ფანჯრებით, ცენტრალური რკინის კარით, კომუნიკაციების ცენტრალური დგარებით, ტიხრები ამოყვანილი მყიდველის გემოვნებით. ამავე ხელშეკრულების თანახმად, გაყიდული წილის უფლება მხარეთა მიერ შეფასებულია ოცდათვრამეტი ათას (38 000) აშშ დოლარად, რაც ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმების მომენტიდან დაწყებული საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსის შესაბამისად შეადგენს 53694 ლარს. ხელშეკრულება დამოწმებული იქნა

სანოტარო წესით.

მტკიცებულება, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-2008 წლის 09 ოქტომბრის წილის უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტ.1, ს.ფ. 185-189);

4.3. 2009 წლის 17 ივნისს შედგა ერთობლივი საქმიანობის ამხანაგობა „გ----- 2---“-ის წევრთა კრება, სადაც კრების თავმჯდომარემ - ა----- ო-----ემ წამოაყენა წინადადება საერთო ნუმერაცია მიენიჭოს ამხანაგობის წევრებისათვის პროექტით გადანაწილებულ ფართებს. ასევე წამოაყენა წინადადება ამხანაგობის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გასხვისებაზე უფლების მინიჭებაზე. აღნიშნულ კრებაზე შედგა N3 კრების ოქმი, რომლითაც განხორციელდა ამხანაგობის წევრებზე ფართების გადანაწილება და მათი დანომვრა. კრების ოქმის თანახმად, პირველ სადარბაზოში, მე-5 სართულზე მდებარე ბინებზე: N13, ფართით 80 კვ.მ; ბინა N14, ფართით 53 კვ.მ.; ბინა N15, ფართით 119 კვ.მ და ბინა N16, ფართით 64 კვ.მ. განისაზღვრა ამხანაგობა „გ----- 2---“-ის საკუთრების უფლება. ასევე, მეორე სადარბაზოში, მე-5 სართულზე მდებარე ბინებზე: N37, ფართით 80 კვ.მ; ბინა N38, ფართით 53 კვ.მ.; ბინა N39, ფართით 119 კვ.მ და ბინა N40, ფართით 64 კვ.მ. განისაზღვრა ამხანაგობა „გ----- 2---“-ის საკუთრების უფლება.

მტკიცებულება, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-ერთობლივი საქმიანობის ამხანაგობა „გ----- 2---“-ის წევრთა 2009 წლის 17 ივნისის კრების ოქმი N3 (ტ.1, ს.ფ. 25-32);

4.4. 2009 წლის 31 აგვისტოს ამხანაგობა „გ----- 2---“-ის თავმჯდომარემ - ა----- ო-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ამხანაგობის წევრის/წევრების საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ხ----- ქუჩა N7, ბინა N15 (ზონა: თბილისი, სექტორი: გ-----).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2009 წლის 01 სექტემბერს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება N8----- რეგისტრაციის შესახებ, რომლის თანახმად, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად მიღებული იქნა გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე.

აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე 2009 წლის 01 სექტემბერს გაცემული იქნა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად, უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ხ-----, N7 (ნაკვეთი N-----), სადარბაზო 1, სართული 5, ბინა N15, ფართი: 119 კვ.მ, ს/კ 0----- დარეგისტრირდა ერთობლივი საქმიანობის ამხანაგობა „გ----- 2---“-ის საკუთრების უფლება.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-ამხანაგობა „გ----- 2---“-ის თავმჯდომარის - ა----- ო-----ის 2009 წლის 31 აგვისტოს განცხადება (ტ.1, ს.ფ. 119);

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 01 სექტემბრის გადაწყვეტილება N8----- რეგისტრაციის შესახებ (ტ.1, ს.ფ. 133);

-2009 წლის 01 სექტემბრის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ.1, ს.ფ. 134-135);

4.5. 2009 წლის 01 სექტემბერს, ამხანაგობა „გ----- 2---“-ის თავმჯდომარემ - ა----- ო-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ხ----- ქუჩა N7, (ნაკვეთი N----), ბინა N15 (ზონა: თბილისი, სექტორი: გ-----). ამასთან, მოითხოვა გამიჯვნის შედეგად მიღებული ორი ფართიდან ბინის ნომერი გადავიდეს 50 კვ.მ. ბინაზე.

წარდგენილ განცხადებას სხვა დოკუმენტაციასთან ერთად, თან ერთვოდა შპს „დ-----2---“-ის მიერ შესრულებული შიდა აზომვითი ნახაზი, რომლის თანახმად, საერთო ფართი - 119 კვ.მ ნახაზზე მითითებული მდებარეობის მიხედვით, უნდა გამიჯნულიყო 50 კვ.მ და 68.12 კვ.მ ფართებად.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2009 წლის 03 სექტემბერს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება N8----- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ. გადაწყვეტილებაში მიეთითა, რომ განმცხადებელს სარეგისტრაციოდ წარდგენილ დოკუმენტაციასთან ერთად დამატებით უნდა წარედგინა კანონით გათვალისწინებული წესით გაფორმებული ამხანაგობა „გ----- 2---“-ის კრების ოქმი გამიჯნულ ფართებზე ბინის ნომრების მინიჭების შესახებ.

2009 წლის 22 სექტემბერს ა----- ო-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და დამატებით წარადგინა ამხანაგობა „გ-----2---“-ის კრების ოქმი N3-ში დამატებებისა და ცვლილებების შეტანის შესახებ 2009 წლის 22 სექტემბრის კრების ოქმი N4, რომლის თანახმად, კრებამ მიიღო გადაწყვეტილება, რომ ქ. თბილისში, ხ----- ქ. N7-ში მშენებარე კორპუსში, პირველ სადარბაზოში, მე-5 სართულზე საცხოვრებელი ბინა N15, საერთო ფართით 119 კვ.მ., გაიმიჯნოს 50 კვ.მ და 68.12 კვ.მ. საცხოვრებელ ბინებად. ბინის N15 მიენიჭოს 50 კვ.მ. ბინას, ხოლო 68.12 კვ.მ. ბინას მიენიჭოს N15,„ა“ გადაეცეს საკუთრებაში ამხანაგობა „გ----- 2---“-ს.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2009 წლის 23 სექტემბერს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება N8----- რეგისტრაციის შესახებ, რომლის თანახმად, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად მიღებული იქნა გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე.

აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე 2009 წლის 23 სექტემბერს გაცემული იქნა ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად, მოხდა ამხანაგობაზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ხ-----, N7 (ნაკვეთი N---), სადარბაზო 1, სართული 5, ბინა N15, ფართი: 119 კვ.მ, ს/კ 0-----, გამიჯვნა და უძრავ ნივთებზე, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ხ-----, N7 (ნაკვეთი N---), სადარბაზო 1, სართული 5, ბინა N15, ფართი: 50 კვ.მ, ს/კ 0----- და ბინა N15ა, ფართი: 68.12 კვ.მ, ს/კ 0-----, ცალ-ცალკე დარეგისტრირდა ერთობლივი საქმიანობის ამხანაგობა „გ----- 2---“-ის საკუთრების უფლება.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- ამხანაგობა „გ----- 2---“-ის თავმჯდომარის - ა----- ო-----ის 2009 წლის 01 სექტემბრის განცხადებები (ტ.1, ს.ფ. 137, 141);
- შპს „დ-----2---“-ის მიერ შესრულებული შიდა აზომვითი ნახაზი (ტ.1, ს.ფ. 142);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 03 სექტემბრის გადაწყვეტილება N8----- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ (ტ.1, ს.ფ. 144);
- განცხადების მიღების ბარათი (ტ.1, ს.ფ. 150);
- ამხანაგობა „გ-----2---“-ის კრების ოქმი N3-ში დამატებებისა და ცვლილებების შეტანის შესახებ 2009 წლის 22 სექტემბრის კრების ოქმი N4 (ტ.1, ს.ფ. 153-156);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილება N8----- რეგისტრაციის შესახებ (ტ.1, ს.ფ. 157);
- 2009 წლის 23 სექტემბრის ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (ტ.1, ს.ფ. 158-161);

4.6. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 8 აპრილის განჩინებით (საქმე N4-----), მ----- ს-----ის განცხადება სარჩელის აღძვრამდე სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით, მოპასუხე ერთობლივი საქმიანობის ამხანაგობა „გ----- 2---“-ის (ID - 2-----) აკრძალა უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, ხ----- ქუჩა №7 (ნაკვეთი 9/15), სადარბაზო 1, სართული 5, ბინა 15ა, საკადასტრო კოდი - 0-----ის გასხვისება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მ----- ს-----ის განცხადების საფუძველზე, 2014 წლის 10 აპრილს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება N1----- რეგისტრაციის შესახებ, რომლის თანახმად, მ----- ს-----ის განცხადება აკრძალვის წარმოშობის რეგისტრაციის შესახებ დაკმაყოფილდა.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 8 აპრილის განჩინება სარჩელის აღძვრამდე სარჩელის უზრუნველყოფის

ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ (საქმე N4-----) (ტ.1, ს.ფ. 175-179);
-მ----- ს-----ის 2014 წლის 08 აპრილის განცხადება (ტ.1, ს.ფ. 174);
-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 10 აპრილის გადაწყვეტილება N1----- რეგისტრაციის შესახებ (ტ.1, ს.ფ. 181);

4.7. 2018 წლის 02 მარტს, ბ----- წ-----ამ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია გარიგების საფუძველზე უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ხ----- N7, (ნაკვეთი N----), სადარბაზო 1, სართული 5, ბინა N15ა (ზონა: თბილისი, სექტორი: გ-----). განმცხადებელმა წარდგენილ განცხადებას თან დაურთო: პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, ნასყიდობის ხელშეკრულება, მინდობილობა და ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2018 წლის 09 მარტს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება N8----- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ. გადაწყვეტილებაში მიეთითა, რომ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციით ვერ დგინდება წილის უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული და განცხადებით მოთხოვნილი უძრავი ნივთის (ს/კ 0-----) იდენტურობა. ამდენად, განმცხადებელს დაევალა დამატებით წარედგინა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, უძრავი ნივთის ზუსტი საიდენტიფიკაციო მონაცემების მითითებით, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცული მონაცემების შესაბამისად. ამასთან, აღნიშნული გადაწყვეტილებით განმცხადებელს ეცნობა, რომ უძრავ ნივთზე ს/კ 0----- საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვისა და საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის რეესტრის მონაცემებით რეგისტრირებულია აკრძალვა N1-----, საფუძველი: განჩინება, N4-----, 08.04.2014, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია.

2018 წლის 30 მარტს ბ----- წ-----ამ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და დამატებით წარადგინა: 14.01.2014 წლის რწმუნებულება, ამხანაგობა „გ----- 2---“-ის 2--- წლის 25 აპრილის ოქმი, ამხანაგობა „გ----- 2---“-ის 2009 წლის 17 ივნისის ოქმი, 8----- განცხადებაზე (ქონების გამიჯვნის შესახებ ა. ო-----ის განცხადებაზე) წარდგენილი აზომვითი ნახაზი, ხ----- 7-ში ამხანაგობა „გ----- 2---“-ის მიერ წარდგენილი პროექტის მე-5 სართულის გეგმა, შპს „ა-----“ მიერ მომზადებული აზომვითი ნახაზი.

შპს „ა-----“ მიერ 2018 წლის 13 მარტს მომზადებული აზომვითი ნახაზის თანახმად, ქ. თბილისში, ხ----- ქ. N7 (ნაკვეთი N----) ბინა N15,ა“-ს მთლიანი ფართი შეადგენს 76.37 მ²-ს.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- ბ----- წ-----ას 2018 წლის 02 მარტის განცხადება (ტ.1, ს.ფ. 183);

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 09 მარტის გადაწყვეტილება N8----- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ (ტ.1, ს.ფ. 199-200);
- ბ----- წ-----ას 2018 წლის 30 მარტის განცხადება (ტ.1., ს.ფ. 205-209);
- შპს „ა-----“ მიერ 2018 წლის 13 მარტს მომზადებული აზომვითი ნახაზი (ტ.1, ს.ფ. 211);

4.8. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 05 აპრილის N89----- გადაწყვეტილებით, ბ----- წ-----ას 2018 წლის 02 მარტის განცხადებაზე დამატებითი დოკუმენტაციის/ინფორმაციის წარდგენის ვადა განისაზღვრა 2018 წლის 10 აპრილამდე.

2018 წლის 11 აპრილს ბ----- წ-----ამ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და დამატებით წარადგინა ამხანაგობა „გ----- 2---“-ის თავმჯდომარის ა----- ო-----ის 2018 წლის 10 აპრილის სანოტარო წესით დამოწმებული ახსნა-განმარტება, რომლის თანახმად, ამხანაგობა „გ----- 2---“-ის დამფუძნებელი და ამავდროულად ამხანაგობის თავმჯდომარე ა----- ო-----ე ადასტურებს, რომ მას, როგორც ამხანაგობის თავმჯდომარეს ეკუთვნოდა ამხანაგობაში წილები, მათ შორის, თბილისში, ხ----- ქ. 7-ში (ნაკვ. 9/15) მდებარე მშენებარე კორპუსში, მეხუთე სართულზე „ა“ ფლიგელში (რომელიც მოგვიანებით პირველ სადარბაზოდ იწოდება) საერთო ფართობით 76 კვ.მ. საჯარო რეესტრში არასწორი აზომვითი ნახაზის წარდგენის გამო მოცემული ფართი დღეისთვის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია 68.12 კვ.მ. ფართად (რეალურად 76 კვ.მ. ფართია) ამხანაგობა გ----- 2---ის სახელზე და მას მინიჭებული აქვს საკადასტრო კოდი 0----- . ამასთან, ა----- ო-----ე ახსნა-განმარტებაში მიუთითებს, რომ 2008 წლის 09 ოქტომბერს მასსა და ბ----- წ-----ას შორის დაიდო უძრავი ქონების გასხვისების შესახებ ხელშეკრულება. კერძოდ, ამხანაგობა „გ----- 2---“-ში ა----- ო-----ის კუთვნილი წილი ქონებაზე, თბილისში, ხ----- ქ. 7-ში (ნაკვ. 9/15) მდებარე მშენებარე კორპუსში, მეხუთე სართულზე „ა“ ფლიგელში საერთო ფართობით 76 კვ.მ, ა----- ო-----ემ გაასხვისა და მიყიდა ბ----- წ-----ას, რის სანაცვლოდაც მიიღო 2008 წლის 09 ოქტომბრის ხელშეკრულებაშივე აღნიშნული თანხა. ახსნა-განმარტებაში ა----- ო-----ე ადასტურებს, რომ მის მიერ ბ----- წ-----ასათვის 2008 წლის 09 ოქტომბერს მიყიდული უძრავი ქონება - მშენებარე ფართი, დღესდღეობით საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია საკადასტრო კოდით 0----- და მისი იდენტურია. აღნიშნული ბინის საჯარო რეესტრში ბ----- წ-----ას სახელზე რეგისტრაციის მიზნით ა----- ო-----ემ დამატებით 2014 წლის 14 იანვარს გასცა რწმუნებულება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2018 წლის 11 აპრილს მიღებული იქნა N----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების

განახლების შესახებ, რომლითაც ბ----- წ-----ას 2018 წლის 02 მარტის განცხადებაზე განახლდა სარეგისტრაციო წარმოება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 12 აპრილის N8----- გადაწყვეტილებით ბ----- წ-----ას 2018 წლის 02 მარტის განცხადებაზე შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება. გადაწყვეტილებაში მიეთითა, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია, რის გამოც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, მიღებული იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 05 აპრილის N89----- გადაწყვეტილება (ტ.1, ს.ფ. 237);

-ბ----- წ-----ას 2018 წლის 11 აპრილის განცხადება (ტ.1, ს.ფ. 238);

-ა----- ო-----ის 2018 წლის 10 აპრილის ახსნა-განმარტება (ტ.1, ს.ფ. 363-364);

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 11 აპრილის N----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ (ტ.1, ს.ფ. 242);

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 12 აპრილის N8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ (ტ.1, ს.ფ. 243);

4.9. 2018 წლის 05 აპრილს, ბ----- წ-----ას წარმომადგენელმა საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ სააგენტოს 09.03.2018 წლის N8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით: 0----- რეგისტრირებული შეზღუდვის გაუქმება და ბ----- წ-----ას საკუთრების რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2018 წლის 07 მაისს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება N2---0, რომლის თანახმად, უარი ეთქვა ბ----- წ-----ას წარმომადგენელს თ----- შ-----ს 2018 წლის 5 აპრილის N2----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

გადაწყვეტილებაში მიეთითა, რომ იმ შემთხვევაში, თუ დადგინდებოდა დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი წილის უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულების შესაბამისად, ხელშეკრულების საგანი, შესაძლებელი იქნებოდა რეგისტრირებული ყადაღის, განკარგვის შეზღუდვის ან აკრძალვის ძალადაკარგულად გამოცხადება, როცა სარეგისტრაციო დოკუმენტი გაცემული, მიღებული ან შედგენილი იქნა ყადაღის, განკარგვის უფლების შეზღუდვის ან აკრძალვის რეგისტრაციამდე. თუმცა, სააგენტომ განმარტა, რომ მოცემულ

საქმეზე დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციით, კერძოდ, წილის უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულებით (რეესტრის ნომერი: N1-----, დამოწმების თარიღი: 09.10.2008, ნოტარიუსი: ნ. გ-----) ვერ დგინდება წილის უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული და განცხადებით მოთხოვნილი უძრავი ნივთის (საკადასტრო კოდი 0-----) იდენტიფიკაცია.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-ბ----- წ-----ას წარმომადგენლის 2018 წლის 05 აპრილის საჩივარი (ტ.1., ს.ფ. 244-248);

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 07 მაისის გადაწყვეტილება N2----0 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ (ტ.1, ს.ფ. 257-263);

4.10. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ 2018 წლის 10 აგვისტოს გაცემული N0----- დასკვნის თანახმად, ექსპერტიზის წინაშე დასმული იქნა შემდეგი საკითხები: 1. გთხოვთ, დაადგინოთ საჯარო რეესტრში ს/კ 0-----ით რეგისტრირებული ფართი რამდენი კვ.მ.-ია; 2. გთხოვთ, დაადგინოთ შეესაბამება თუ არა რეალური ფართი 01.19.09-ში შპს „დ-----2---“-ის მიერ მომზადებულ აზომვით ნახაზის 68.12 კვ.მ. ფართს.

ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ექსპერტიზაზე კვლევისთვის წარდგენილი იქნა: 2009 წლის 22 სექტემბერს შპს „დ-----2---“-ის მიერ მომზადებული შიდა აზომვითი ნახაზი, რომელზეც ასახულია I სადარბაზოში, V სართულზე არსებული ბინა N15 ფართით 50 კვ.მ-ის და ბინა N15ა ფართით 68,12 კვ.მ-ის გეგმა; 2018 წლის 13 მარტს შპს „ა-----“ მიერ მომზადებული V სართულზე მდებარე ბინა N15ა, ფართით 76,37 კვ.მ-ის გეგმა; 2014 წლის 07 აპრილს მომზადებული N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ბინა N15ა-ს ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

დასკვნაში მითითებულია, რომ ექსპერტიზის წინაშე დასმულ კითხვაზე პასუხის გაცემის მიზნით, ექსპერტის მიერ მოხდა ზემოაღნიშნული დოკუმენტაციის შესწავლა. ასევე ადგილზე დამკვეთის წარმომადგენლის თანდასწრებითა და მითითებით ექსპერტმა მოახდინა ზემოაღნიშნულ მისამართზე განთავსებული მრავალსართულიანი საცხოვრებელი კორპუსის I სადარბაზოში, V სართულზე N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ბინა N15ა-ს შესწავლა და აზომვითი სამუშაოების ჩატარება. შესწავლის შედეგად დადგინდა, რომ ფაქტობრივად არსებული ბინა N15ა-ს კონფიგურაცია და გაბარიტული ზომები შეესაბამება შპს „ა-----“ მიერ მომზადებულ გეგმაზე არსებული N15ა-ს კონფიგურაციასა და გაბარიტულ ზომებს (სრულად შესაბამისობაშია). შესაბამისად N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ბინა N15ა-ს ფაქტობრივი ფართი

შეადგენს გეგმაზე დაფიქსირებულ 76,37 კვ.მ.-ს. ხსენებულ გეგმაზე ასახული მონაცემები ექსპერტის მიერ შედარებულ იქნა შპს „დ-----2---“-ის მიერ მომზადებულ შიდა აზომვით ნახაზზე არსებულ ბინა N15ა, ფართით 68,12 კვ.მ.-ის მონაცემებთან. შედარების შედეგად დადგინდა, რომ N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ბინა N15ა-ს ფაქტობრივი კონფიგურაცია აივნის ჩათვლით და ღიობების ადგილმდებარეობა შეესაბამება შპს „დ-----2---“-ის მიერ მომზადებულ შიდა აზომვით ნახაზზე არსებულ ბინა N15ა-ს კონფიგურაციას და ღიობების ადგილმდებარეობას, ხოლო გაბარიტული ზომები და ფართი არ შეესაბამება. კერძოდ, ბინა N15ა-ს ფაქტობრივი გაბარიტული ზომები (პერიმეტრზე არსებულ კედლებს შორის მანძილები) ძირითად შემთხვევებში მეტია შპს „დ-----2---“-ის მიერ მომზადებულ შიდა აზომვით ნახაზზე არსებულ ბინა N15ა-ს გაბარიტული ზომებისგან (აღნიშნულ გაბარიტებში გათვალისწინებული არის ბინა N15-სა და N15ა-ს შორის არსებული გამოყოფი ტიხრების სიგანე, რომელიც მასშტაბის მიყვანის დროს დაახლოებით შეადგენს 0,15 მ-ს) და შესაბამისად მეტია ფართი. კერძოდ, ბინა N15ა-ს ფაქტობრივი 76,37 კვ.მ. ფართი 8,25 კვ.მ მეტია შპს „დ-----2---“-ის მიერ მომზადებულ შიდა აზომვით ნახაზზე არსებულ ბინა N15ა-ს 68,12 კვ.მ. ფართისაგან.

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ 2018 წლის 10 აგვისტოს გაცემული N0----- დასკვნის თანახმად, ექსპერტმა დაასკვნა, რომ ქ. თბილისში, ხ----- ქუჩა N7-ში მდებარე მრავალსართულიანი საცხოვრებელი კორპუსის I სადარბაზოში, V სართულზე არსებული N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ბინა N15ა-ს ფაქტობრივი კონფიგურაცია და გაბარიტული ზომები შეესაბამება 2018 წლის 13 მარტს შპს „ა-----“ მიერ მომზადებულ გეგმაზე არსებული N15ა-ს კონფიგურაციასა და გაბარიტულ ზომებს (სრულად შესაბამისობაშია). შესაბამისად, N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ბინა N15ა-ს ფაქტობრივი ფართი შეადგენს გეგმაზე დაფიქსირებულ 76,37 კვ.მ-ს. ამავე დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, ხ----- ქუჩა N7-ში მდებარე მრავალსართულიანი საცხოვრებელი კორპუსის I სადარბაზოში, V სართულზე არსებული N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ბინა N15ა-ს ფაქტობრივი ფართი, რომელიც შეადგენს 76,37 კვ.მ-ს, არ შეესაბამება 2009 წლის 22 სექტემბერს შპს „დ-----2---“-ის მიერ მომზადებულ შიდა აზომვით ნახაზზე არსებულ ბინა N15ა-ს 68,21 კვ.მ. ფართს. სხვაობა მეტობით შეადგენს 8,25 კვ.მ-ს.

მტკიცებულება, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ 2018 წლის 10 აგვისტოს გაცემული N0----- დასკვნა (ტ.1., ს.ფ. 337-343).

სამოტივაციო ნაწილი:

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

საქმეში არსებული მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ბ----- წ-----ას სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი; საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი; „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქცია“.

7. სამართლებრივი შეფასება:

7.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით, ხოლო ამავე კოდექსის 23-ე მუხლის შესაბამისად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგი.

სასამართლო, ზემოაღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, მიიჩნევს, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის

ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 09 მარტის №8-----, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 12 აპრილის №8----- და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 7 მაისის №2----0 გადაწყვეტილებები წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. აღსანიშნავია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო წარმოადგენს ადმინისტრაციულ ორგანოს, აქტები გამოცემულია ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე და ისინი შეიცავენ მოწესრიგებას, წყვეტენ, კონკრეტული პირის - ბ----- წ-----ას უფლებებსა და მოვალეობებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მათი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონსა და სხვა საკანონმდებლო თუ კანონქვემდებარე აქტების დებულებებთან.

7.2. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ეს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომ – სააგენტო) უფლებამოვალეობებს.

მითითებული კანონის მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების ნუმერაციისა და მისამართების შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და

კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

ამავე კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, ხოლო მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

სასამართლო მიუთითებს, რომ უძრავ ქონებაზე როგორც რეგისტრაცია, ასევე მასში ცვლილება წარმოებს კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს. კერძოდ, დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია განმარტებულია, როგორც რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

ამდენად, რეგისტრაციის განხორციელების მოთხოვნით სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა მიმართოს დაინტერესებულმა პირმა (მესაკუთრემ) და წარადგინოს სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილ გარემოებებს წარმოადგენს, რომ 2018 წლის 02 მარტს, ბ----- წ-----ამ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია გარიგების საფუძველზე უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ხ----- -- N7, (ნაკვეთი N----), სადარბაზო 1, სართული 5, ბინა N15ა (ზონა: თბილისი, სექტორი: გ-----). განმცხადებელმა წარდგენილ განცხადებას თან დაურთო: პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, ნასყიდობის ხელშეკრულება, მინდობილობა და ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

7.3. სასამართლო მიუთითებს საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ პირველ მუხლზე, რომლის თანახმად, ინსტრუქცია განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომში – სააგენტოს) მიერ საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ინფორმაციის გაცემის წესებსა და პირობებს, წარმოებაში მონაწილე მხარეებს, მათ უფლებებსა და

მოვალეობებს.

მითითებული ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შეწყვეტის ან/და მასზე უარის თქმის საფუძვლებს განსაზღვრავს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი. კერძოდ, აღნიშნული კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ: ა) განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად; ა1) არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური; ბ) განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ არის წარდგენილი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ფორმითა და წესით; გ) განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ იძლევა ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის საგნისა და სუბიექტის ან/და საგნის მესაკუთრის ან მართლობიერი მფლობელის იდენტიფიკაციის საშუალებას; დ) სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს; ე) მისთვის ოფიციალურად გახდა ცნობილი სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის გასაჩივრების ფაქტი და ეს გასაჩივრება აჩერებს სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის მოქმედებას; ვ) წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებას; ზ) არსებობს ამ კანონის 25-ე მუხლით განსაზღვრული შემთხვევა; თ) მიწის ნაკვეთზე უფლების, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნისას მარეგისტრირებელ ორგანოში არ არის დაცული მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო მონაცემები ან მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული საკადასტრო მონაცემი არ შეესაბამება ინსტრუქციით დადგენილ მოთხოვნებს; თ1) სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტები მათი კანონიერების შესწავლის მიზნით გადაიგზავნა შესაბამის სამართალდამცავ ორგანოში; თ2) საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციის შესახებ განცხადებას არ

ერთვის საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობის დამადასტურებელი სამართლებრივი აქტი, თუმცა წარდგენილია საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის გამოყენების თაობაზე სასამართლოსთვის მიმართვისა და ჩაბარების დოკუმენტი სარჩელის და სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების მოთხოვნის შესახებ განცხადების ასლთან ერთად ან/და სააპელაციო სასამართლოში საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის გამოყენების თაობაზე დავის მიმდინარეობის დამადასტურებელი დოკუმენტი; ი) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ბ----- წ-----ას 2018 წლის 2 მარტის განცხადებაზე, 2018 წლის 09 მარტს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება N8----- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ. გადაწყვეტილებაში მიეთითა, რომ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციით ვერ დგინდება წილის უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული და განცხადებით მოთხოვნილი უძრავი ნივთის (ს/კ 0-----) იდენტურობა. ამდენად, განმცხადებელს დაევალა დამატებით წარედგინა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, უძრავი ნივთის ზუსტი საიდენტიფიკაციო მონაცემების მითითებით, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცული მონაცემების შესაბამისად.

მითითებული კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის შესაბამისად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ: ბ) სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი;

დადგენილია, რომ 2018 წლის 30 მარტს ბ----- წ-----ამ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და დამატებით წარადგინა: 14.01.2014 წლის რწმუნებულება, ამხანაგობა „გ----- 2---“-ის 2--- წლის 25 აპრილის ოქმი, ამხანაგობა „გ----- 2---“-ის 2009 წლის 17 ივნისის ოქმი, 8----- განცხადებაზე (ქონების გამიჯვნის შესახებ ა. ო-----ის განცხადებაზე) წარდგენილი აზომვითი ნახაზი, ხ----- 7-ში ამხანაგობა „გ----- 2---“-ის მიერ წარდგენილი პროექტის მე-5 სართულის გეგმა და შპს „ა-----“ მიერ მომზადებული აზომვითი ნახაზი, რომლის თანახმად, ქ. თბილისში, ხ----- ქ. N7 (ნაკვეთი N---) ბინა N15, „ა“-ს მთლიანი ფართი შეადგენს 76.37 მ²-ს.

2018 წლის 11 აპრილს ბ----- წ-----ამ ასევე განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და დამატებით წარადგინა ამხანაგობა „გ----- 2---“-ის თავმჯდომარის ა----- ო-----ის 2018 წლის 10 აპრილის სანოტარო წესით დამოწმებული ახსნა-განმარტება, სადაც ა----- ო-----ე ადასტურებდა ამხანაგობის მიერ 2008 წლის 09 ოქტომბერს ბ----- წ-----აზე

გასხვისებული ბინის, N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ ბინასთან იდენტურობას.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 12 აპრილის N8----- გადაწყვეტილებით ბ----- წ-----ას 2018 წლის 02 მარტის განცხადებაზე შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება. გადაწყვეტილებაში მიეთითა, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია, რის გამოც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, მიღებული იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

2018 წლის 05 აპრილს ბ----- წ-----ას წარმომადგენელმა საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ სააგენტოს 09.03.2018 წლის N8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით: 0----- რეგისტრირებული შეზღუდვის გაუქმება და ბ----- წ-----ას საკუთრების რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2018 წლის 07 მაისს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება N2----0, რომლის თანახმად, უარი ეთქვა ბ----- წ-----ას წარმომადგენელს თ----- შ-----ს 2018 წლის 5 აპრილის N2----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

ამდენად, დადგენილია რომ ბ----- წ-----ას განცხადებაზე, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და საბოლოოდ შეწყვეტის საფუძველი გახდა უძრავი ნივთის იდენტურობის დაუდგენლობა.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანია დადგინდეს, არის თუ არა 2008 წლის 09 ოქტომბერს წილის უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული უძრავი ქონება, ამხანაგობა „გ----- 2---“-ის სახელზე 2009 წლის 01 სექტემბერს რეგისტრირებული ბინის (ს/კ 0-----) იდენტური.

მოპასუხის პოზიციით, არ დასტურდება 2008 წლის 09 ოქტომბრის წილის უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული უძრავი ქონებისა და ამხანაგობა „გ----- 2---“-ის საკუთრებაში არსებული ბინის (ს/კ 0-----) იდენტურობა, რაც საფუძვლად დაედო სწორედ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემას. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო თავის პოზიციას არსებითად ამყარებს იმ გარემოებებზე მითითებით, რომ 2008 წლის 09 ოქტომბრის წილის უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულებაში არ არის მითითებული ნასყიდობის საგნის კონკრეტული

მახასიათებლები. მათ შორის, ბინის ნომერი და საკადასტრო კოდი. ასევე, აღნიშნავს, რომ ხელშეკრულებაში მითითებული უძრავი ქონების ფართი (76 კვ.მ.) არ შეესაბამება ამხანაგობის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ბინის ფართს (68.12 კვ.მ.), რის გამოც ვერ ხერხდება 2008 წელს ნასყიდობის ხელშეკრულების შედეგად შეძენილი უძრავი ქონების იდენტიფიცირება.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს არგუმენტაციას და მიუთითებს 2008 წლის 09 ოქტომბერს ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „გ----- 2---“-ს თავმჯდომარეს - ა----- ო----- --ესა (წილის უფლების გამყიდველი) და ბ----- წ-----ას (წილის უფლების მყიდველი) შორის დადებულ წილის უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე, რომლის თანახმად, წილის უფლების გამყიდველი ყიდის, ხოლო წილის უფლების მყიდველი ყიდულობს წილის უფლების გამყიდველის კუთვნილ წილის უფლებას ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „გ----- 2---“-ის კუთვნილ ქ. თბილისში, ხ----- ქ. N7-ში (ნაკვ. N----) მშენებარე კორპუსში, მეხუთე სართულზე, „ა“ ფლიგელში, საერთო ფართზე სამოცდათექვსმეტი (76) კვ.მ. აივნის ჩათვლით, პერიმეტრზე მეტალოპლასტმასის ფანჯრებით, ცენტრალური რკინის კარით, კომუნიკაციების ცენტრალური დგარებით, ტიხრები ამოყვანილი მყიდველის გემოვნებით. ამავე ხელშეკრულების თანახმად, გაყიდული წილის უფლება მხარეთა მიერ შეფასებულია ოცდათვრამეტი ათას (38 000) აშშ დოლარად, რაც ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმების მომენტისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსის შესაბამისად შეადგენს 53694 ლარს. ხელშეკრულება დამოწმებული იქნა სანოტარო წესით.

საქმეში წარმოდგენილი მასალებით, კერძოდ, 2009 წლის 17 ივნისის N3 კრების ოქმით დგინდება, რომ ამხანაგობა „გ----- 2---“-ის მიერ თბილისში, ხ----- ქ. N7-ში მდებარე, მშენებარე კორპუსის ფართების განშლა, ამხანაგობის წევრებისათვის პროექტით განსაზღვრული ფართების გადანაწილება და მათთვის ბინის ნომრების მინიჭება განხორციელდა 2009 წლის 17 ივნისს. ამდენად, 2008 წლის 09 ოქტომბერს, წილის უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის შეუძლებელი იყო ხელშეკრულებაში ბინის ნომრის მითითება. რაც შეეხება, საკადასტრო კოდის მითითების საკითხს, სასამართლო განმარტავს, რომ 2008 წლის 09 ოქტომბრის ხელშეკრულების დადების დროს, მოქმედებდა „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომელიც არ ითვალისწინებდა უძრავი ქონებისთვის საკადასტრო კოდის მინიჭების საკითხს, ისე, როგორც ეს 2008 წლის 19 დეკემბერს მიღებულმა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონმა გაითვალისწინა. ამასთან, იმ პირობებში, როცა ამხანაგობის მიერ არ იყო გაკეთებული ფართების განშლა და ბინებს ნომრები არ ჰქონდათ მინიჭებული, ბ----- წ-----ას მიერ შეძენილი უძრავი ქონების მახასიათებლებში ვერ

მოხდებოდა ბინის ნომრისა და საკადასტრო კოდის მითითება. ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ 2008 წლის 09 ოქტომბერს წილის უფლების ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულების დადებისას, მხარეებმა ნასყიდობის საგნის მითითების დროს, განსაზღვრეს ყველა ის მახასიათებელი, რომელიც იმ მომენტისთვის გასხვისებული ფართის/ბინის იდენტიფიცირების საშუალებას იძლეოდა. კერძოდ, ხელშეკრულებაში მიეთითა, რომ ბინა წარმოადგენდა ამხანაგობა „გ----- 2---“-ის საკუთრებას. ასევე მიეთითა ნასყიდობის საგნის მისამართი - ქ. თბილისი, ხ----- ქ. N7-ში (ნაკვ. N----) მშენებარე კორპუსი, სართული - მეხუთე, ფლიგელი - „ა“, საერთო ფართი - სამოცდათექვსმეტი (76) კვ.მ. აივნის ჩათვლით, პერიმეტრზე მეტალოპლასტმასის ფანჯრებით, ცენტრალური რკინის კარით, კომუნიკაციების ცენტრალური დგარებით, ტიხრები ამოყვანილი მყიდველის გემოვნებით.

რაც შეეხება ბ----- წ-----ას მიერ 2008 წელს შეძენილი უძრავი ქონების და ამხანაგობა „გ----- 2---“-ის სახელზე რეგისტრირებული ბინის ფართების განსხვავების საკითხს, სასამართლო მიუთითებს, რომ უდავოა ის გარემოებები, რომ ორივე ბინა მდებარეობს ამხანაგობა „გ----- 2---“-ის მიერ აშენებულ კორპუსში, მდებარე ქ. თბილისში, ხ----- ქ. N7-ში (ნაკვ. N----). ასევე სადავოს არ წარმოადგენს ის ფაქტი, რომ ორივე ბინა მდებარეობს აღნიშნული კორპუსის მე-5 სართულზე.

სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს ერთობლივი საქმიანობის ამხანაგობა „გ----- 2---“-ის 2009 წლის 17 ივნისის N3 კრების ოქმზე, სადაც კრებამ ამხანაგობა „გ----- 2---“-ის კუთვნილი მშენებარე კორპუსის პირველ სადარბაზოში, მე-5 სართულზე მდებარე ბინებზე: N13, ფართით 80 კვ.მ; ბინა N14, ფართით 53 კვ.მ.; ბინა N15, ფართით 119 კვ.მ და ბინა N16, ფართით 64 კვ.მ. განსაზღვრა ამხანაგობა „გ----- 2---“-ის საკუთრების უფლება. ასევე, მეორე სადარბაზოში, მე-5 სართულზე მდებარე ბინებზე: N37, ფართით 80 კვ.მ; ბინა N38, ფართით 53 კვ.მ.; ბინა N39, ფართით 119 კვ.მ და ბინა N40, ფართით 64 კვ.მ. განისაზღვრა ამხანაგობა „გ----- 2---“-ის საკუთრების უფლება.

დადგენილია, რომ 2009 წლის 31 აგვისტოს ამხანაგობა „გ----- 2---“-ის თავმჯდომარემ - ა----- ო-----მ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ამხანაგობის წევრის/წევრების საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ხ----- ქუჩა N7, ბინა N15 (ზონა: თბილისი, სექტორი: გ-----).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2009 წლის 01 სექტემბერს გაცემული იქნა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად, უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ხ-----, N7 (ნაკვეთი N----), სადარბაზო 1, სართული 5, ბინა N15, ფართი: 119 კვ.მ, ს/კ 0----- დარეგისტრირდა ერთობლივი საქმიანობის ამხანაგობა „გ----- 2---“-ის

საკუთრების უფლება.

დადგენილია, რომ 2009 წლის 01 სექტემბერს ამხანაგობა „გ----- 2---“-ის თავმჯდომარემ - ა----- ო-----მ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ხ----- ქუჩა N7, (ნაკვეთი N----), ბინა N15 (ზონა: თბილისი, სექტორი: გ-----). ამასთან, მოითხოვა გამიჯვნის შედეგად მიღებული ორი ფართიდან ბინის ნომერი გადავიდეს 50 კვ.მ. ბინაზე.

წარდგენილ განცხადებას სხვა დოკუმენტაციასთან ერთად, თან ერთვის შპს „დ-----2---“-ის მიერ შესრულებული შიდა აზომვითი ნახაზი, რომლის თანახმად, საერთო ფართი - 119 კვ.მ ნახაზზე მითითებული მდებარეობის მიხედვით, უნდა გამიჯნულიყო 50 კვ.მ და 68.12 კვ.მ ფართებად.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2009 წლის 23 სექტემბერს გაცემული იქნა ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად, მოხდა ამხანაგობაზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ხ-----, N7 (ნაკვეთი N----), სადარბაზო 1, სართული 5, ბინა N15, ფართი: 119 კვ.მ, ს/კ 0-----, გამიჯვნა და უძრავ ნივთებზე, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ხ-----, N7 (ნაკვეთი N----), სადარბაზო 1, სართული 5, ბინა N15, ფართი: 50 კვ.მ, ს/კ 0----- და ბინა N15ა, ფართი: 68.12 კვ.მ, ს/კ 0-----, ცალ-ცალკე დარეგისტრირდა ერთობლივი საქმიანობის ამხანაგობა „გ----- 2---“-ის საკუთრების უფლება.

გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ ქ. თბილისში, ხ----- ქ. N7-ში (ნაკვეთი N----) მდებარე ბინა N15ა-ს რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში განხორციელდა შპს „დ-----2---“-ის მიერ 2009 წლის 22 სექტემბერს მომზადებული შიდა აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, რომლის თანახმად, ბინა N15ა-ს ფართი განისაზღვრა 68.12 კვ.მ-ით. ამასთან, საქმის მასალებში წარმოდგენილია შპს „ა-----“ მიერ 2018 წლის 13 მარტს მომზადებული აზომვითი ნახაზი, რომლის თანახმად, ქ. თბილისში, ხ----- ქ. N7-ში (ნაკვეთი N----) მდებარე ბინა N15ა-ს მთლიანი ფართი შეადგენს 76.37 მ²-ს.

სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ 2018 წლის 10 აგვისტოს გაცემულ N0----- დასკვნაზე, რომლის თანახმად, ექსპერტმა დაასკვნა, რომ ქ. თბილისში, ხ----- ქუჩა N7-ში მდებარე მრავალსართულიანი საცხოვრებელი კორპუსის I სადარბაზოში, V სართულზე არსებული N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ბინა N15ა-ს ფაქტობრივი კონფიგურაცია და გაბარიტული ზომები შეესაბამება 2018 წლის 13 მარტს შპს „ა-----“ მიერ მომზადებულ გეგმაზე არსებული N15ა-ს კონფიგურაციასა და გაბარიტულ ზომებს (სრულად შესაბამისობაშია). შესაბამისად, N0-----

-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ბინა N15ა-ს ფაქტობრივი ფართი შეადგენს გეგმაზე დაფიქსირებულ 76,37 კვ.მ-ს. ამავე დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, ხ----- ქუჩა N7-ში მდებარე მრავალსართულიანი საცხოვრებელი კორპუსის I სადარბაზოში, V სართულზე არსებული N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ბინა N15ა-ს ფაქტობრივი ფართი, რომელიც შეადგენს 76,37 კვ.მ-ს, არ შეესაბამება 2009 წლის 22 სექტემბერს შპს „დ-----2---“-ის მიერ მომზადებულ შიდა აზომვით ნახაზზე არსებულ ბინა N15ა-ს 68,21 კვ.მ. ფართს. სხვაობა მეტობით შეადგენს 8,25 კვ.მ-ს.

მოცემულ დასკვნასთან დაკავშირებით სასამართლო ვერ გაიზიარებს მესამე პირის წარმომადგენლის პოზიციას იმის თაობაზე, რომ დასკვნა ექსპერტის მიერ შედგენილი იქნა ადგილზე, ბინის ფართის აზომვის გარეშე, მხოლოდ მოსარჩელე მხარის მიერ მიწოდებული დოკუმენტების საფუძველზე. სასამართლო მიუთითებს, რომ აღნიშნული ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ექსპერტიზაზე კვლევისთვის წარდგენილი იქნა: 2009 წლის 22 სექტემბერს შპს „დ-----2---“-ის მიერ მომზადებული შიდა აზომვითი ნახაზი, რომელზეც ასახულია I სადარბაზოში, V სართულზე არსებული ბინა N15 ფართით 50 კვ.მ-ის და ბინა N15ა ფართით 68,12 კვ.მ-ის გეგმა; 2018 წლის 13 მარტს შპს „ა-----“-ის მიერ მომზადებული V სართულზე მდებარე ბინა N15ა, ფართით 76,37 კვ.მ-ის გეგმა; 2014 წლის 07 აპრილს მომზადებული N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ბინა N15ა-ს ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

დასკვნაში ასევე მითითებულია, რომ ექსპერტის მიერ მოხდა ზემოაღნიშნული დოკუმენტაციის შესწავლა. ასევე ადგილზე დამკვეთის წარმომადგენლის თანდასწრებითა და მითითებით ექსპერტმა მოახდინა ზემოაღნიშნულ მისამართზე განთავსებული მრავალსართულიანი საცხოვრებელი კორპუსის I სადარბაზოში, V სართულზე N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ბინა N15ა-ს შესწავლა და აზომვითი სამუშაოების ჩატარება. ამდენად, სასამართლო განმარტავს, რომ მესამე პირის წარმომადგენლის ზეპირსიტყვიერი განმარტებები იმის თაობაზე, რომ ექსპერტმა არ აწარმოა სადავო ბინის ადგილზე დათვალიერება და აზომვა, ვერ გააქარწყლებს ექსპერტიზის დასკვნაში ექსპერტის მიერ წერილობით მითითებულ გარემოებებს.

რაც შეეხება, მოპასუხე მხარის პოზიციას იმასთან დაკავშირებით, რომ სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 10 აგვისტოს N0----- დასკვნა არ უნდა იქნეს გაზიარებული იმის გამო, რომ აღნიშნული დასკვნით არ დასტურდება 2008 წლის 09 ოქტომბრის წილის უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული ნასყიდობის საგნისა და N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ბინის იდენტურობა, სასამართლოს მიერ ვერ იქნება მიჩნეული მართებულიად. სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ

მოსარჩელე პრეტენზიას აცხადებს სწორედ ქ. თბილისში, ხ----- ქ. N7-ში (ნაკვეთი N---), პირველ სადარბაზოში, მეხუთე სართულზე მდებარე ბინა N15ა-ზე, რომლის ფართიც მართალია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მონაცემებით შეადგენს 68.12 კვ.მ-ს, თუმცა ექსპერტიზის ეროვნულმა ბიურომ დაადგინა, რომ აღნიშნული ბინის ფართი ფაქტობრივად 76,37 კვ.მ-ია. ამასთან, გასათვალისწინებელია, რომ ბ----- წ-----ამ 2008 წლის 09 ოქტომბერს წილის უფლების ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულებით ამხანაგობა „გ----- 2---“-ისგან სწორედ ქ. თბილისში, ხ----- ქ. N7-ში (ნაკვეთი N---), პირველ სადარბაზოში („ა“ ფლიგელში“), მეხუთე სართულზე მდებარე 76 კვ.მ. ფართზე წილის უფლება შეიძინა. მეტიც, საქმის მასალებში წარმოდგენილია ამხანაგობა „გ----- 2---“-ის თავმჯდომარის ა----- ო-----ის მიერ 2014 წლის 14 იანვარს გაცემული მინდობილობა, რომლითაც მან ბ----- წ-----ას მიანიჭა უფლებამოსილება მართოს და განკარგოს სწორედ ქ. თბილისში, ხ----- N7-ში მდებარე (ნაკვეთი N---), ბინა N15ა, საკადასტრო კოდი: N0------. მათ შორის: გადაიფორმოს თავის სახელზე, იყიდოს, გაყიდოს, გააჩუქოს, მიიღოს საჩუქრად, გაცვალოს, დააგირაოს, დატვირთოს იპოთეკით და მიიღოს გირაოდ, მოხსნას იპოთეკა და გირაო და საკუთარი შეხედულებისამებრ განსაზღვროს თანხები, ვადები და სხვა პირობები. აწარმოოს ანგარიშსწორებები დადებულ გარიგებებთან დაკავშირებით, ხელი მოაწეროს ხელშეკრულებებს, დაარეგისტრიროს იგი შესაბამის მარეგისტრირებელ ორგანოებში, ხელზე მიიღოს დარეგისტრირებული დოკუმენტები და შეასრულოს ყველა მოქმედება, რაც უკავშირდება აღნიშნულ დავალებას.

სასამართლო დამატებით მიუთითებს საქმეში წარმოდგენილ, სანოტარო წესით დადასტურებულ ამხანაგობა „გ----- 2---“-ის თავმჯდომარის ა----- ო-----ისა და დამფუძნებელი წევრების: ნ----- დ-----ის, ნ----- ე-----ის და ლ----- ხ-----ის ახსნა-განმარტებებზე, სადაც ისინი ადასტურებენ იმ გარემოებას, რომ თბილისში, ხ----- ქ. N7-ში (ნაკვ. 9/15) მდებარე კორპუსში, მეხუთე სართულზე „ა“ ფლიგელში (რომელიც მოგვიანებით პირველ სადარბაზოდ იწოდება) მდებარე საერთო ფართი 76 კვ.მ. არასწორი აზომვითი ნახაზის წარდგენის გამო დღეისათვის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია 68.12 კვ.მ. ფართად ამხანაგობა „გ----- 2---“-ის სახელზე და მინიჭებული აქვს საკადასტრო კოდი 0------. ასევე ადასტურებენ, რომ ა----- ო-----ის მიერ ბ----- წ-----ასთვის 2008 წლის 09 ოქტომბერს მიყიდული ქონება - მშენებარე ფართი, დღესდღეობით საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია საკადასტრო კოდით 0----- და მისი იდენტურია. ამდენად, გამყიდველი ადასტურებს, რომ 2008 წელს ბ----- წ-----ას მიჰყიდა სწორედ ის უძრავი ნივთი, რაც დღეის მდგომარეობით 0----- საკადასტრო კოდით არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში.

ამასთან, სასამართლო მიუთითებს, რომ საქმეში არსებული საჯარო რეესტრის ამონაწერებით დგინდება, რომ თბილისში, ხ----- ქ. N7-ში (ნაკვ. 9/15) მდებარე

კორპუსის, მეხუთე სართულზე, ორივე სადარბაზოში, 2009 წლის 17 ივნისის კრებაზე დადგენილი განშლის შედეგად განსაზღვრულ ყველა ბინაზე (ბინა N13, N14, N15, N16, N37, N38, N39, N39ა, N40), გარდა N15ა ბინისა, რეგისტრირებულია სხვადასხვა ფიზიკური პირების საკუთრების უფლებები, ხოლო ბინა N15ა-ზე, ფართით 68.12 კვ.მ აღრიცხულია ამხანაგობა „გ----- 2---“-ის საკუთრების უფლება, თუმცა როგორც სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 10 აგვისტოს N0----- - დასკვნით დგინდება აღნიშნული ბინის ფართი შეადგენს არა 68.12 კვ.მ-ს, არამედ 76.37 კვ.მ-ს, ისევე როგორც ეს 2008 წლის 09 ოქტომბრის წილის უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულებაშია მითითებული.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით უტყუარად დასტურდება ბ----- წ-----ას მიერ 2008 წლის 09 ოქტომბერს წილის უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულებით შეძენილი უძრავი ქონებისა და 2009 წლის 01 სექტემბერს ამხანაგობა „გ----- 2---“-ის სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხული ბინის (ს/კ 0-----) იდენტიფიკაცია.

ყოველივე ზემოაღნიშნული სასამართლოს აძლევს იმ დასკვნის გაკეთების შესაძლებლობას, რომ ბ----- წ-----ამ სადავო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება მოიპოვა 2008 წლის 09 ოქტომბრის ხელშეკრულებით.

7.4. სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ხ----- ქუჩა №7 (ნაკვეთი 9/15), სადარბაზო 1, სართული 5, ბინა 15ა, საკადასტრო კოდი - 0-----, რომელზეც საკუთრების უფლების რეგისტრაციას ითხოვს ბ----- წ-----ა, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 8 აპრილის განჩინების საფუძველზე რეგისტრირებულია აკრძალვა. ამდენად, ასევე შესაფასებელია რეგისტრირებული შეზღუდვის არსებობის პირობებში, რამდენად შესაძლებელია მითითებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

სასამართლო მიუთითებს, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის მე-2 პუნქტზე, რომლის თანახმად, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაცია გამორიცხავს ამ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე რაიმე სხვა უფლების/ვალდებულების ან საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაციას, თუ შესაბამისი სარეგისტრაციო დოკუმენტით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ამ მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული შეზღუდვა (მისი შინაარსის გათვალისწინებით) არ ვრცელდება იმ შემთხვევაზე, როცა სარეგისტრაციო დოკუმენტი გაცემული, მიღებული ან შედგენილი იქნა ყადაღის, განკარგვის

უფლების შეზღუდვის ან აკრძალვის რეგისტრაციამდე, ამასთანავე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის თაობაზე“ საქართველოს 2009 წლის 3 ნოემბრის №1962-III კანონის ამოქმედებამდე. ასეთ შემთხვევაში რეგისტრირებული ყადაღა, განკარგვის შეზღუდვა ან აკრძალვა ძალადაკარგულად ცხადდება.

სასამართლო განმარტავს, რომ ზოგადი წესის მიხედვით, ყადაღის არსებობა გამორიცხავს აკრძალვის ან შეზღუდვის არსებობისას ნივთზე სხვა უფლების რეგისტრაციას, თუმცა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის მე-3 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტი ითვალისწინებს გამონაკლისს ამ მუხლის მე-2 პუნქტით დადგენილი ზოგადი წესიდან, კერძოდ, აღნიშნული ნორმის თანახმად, შეზღუდვა არ ვრცელდება იმ შემთხვევაზე, როცა სარეგისტრაციო დოკუმენტი გაცემული, მიღებული ან შედგენილი იქნა ყადაღის, განკარგვის უფლების შეზღუდვის ან აკრძალვის რეგისტრაციამდე, ამასთანავე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის თაობაზე“ საქართველოს 2009 წლის 3 ნოემბრის №1962-III კანონის ამოქმედებამდე. მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლომ უდავოდ დადგენილად მიიჩნია, რომ ბ----- წ-----ამ სადავო უძრავი ქონება შეიძინა 2008 წლის 09 ოქტომბერს, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დამაბრკოლებელი შეზღუდვა კი რეგისტრირებულია 2014 წლის 8 აპრილს. ამდენად, სახეზეა სწორედ ის შემთხვევა, როდესაც სარეგისტრაციო დოკუმენტი შედგენილია განკარგვის უფლების შეზღუდვის რეგისტრაციამდე, რაც მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალდებულებს ძალადაკარგულად გამოაცხადოს 2014 წლის 10 აპრილის №1----- გადაწყვეტილებით რეგისტრირებული შეზღუდვა.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ 2014 წლის 10 აპრილის №1----- გადაწყვეტილებით რეგისტრირებული შეზღუდვის ძალადაკარგულად გამოცხადების შემდეგ, აღარ არსებობს არანაირი საფუძველი საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმისთვის, რის გამოც საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა დაევალოს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი უძრავი ნივთის საკადასტრო კოდით №0-----, ბ----- წ-----ას სახელზე რეგისტრაციის შესახებ.

7.5. სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით, რომლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამასთან, კანონმდებელი მითითებული მუხლის მეორე ნაწილში აზუსტებს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის

არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

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

ზემოაღნიშნული მსჯელობისა და მითითებული სამართლებრივი ნორმების გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს. ბათილად უნდა იქნას ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 09 მარტის №8-----, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2018 წლის 12 აპრილის №8----- და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ 2018 წლის 7 მაისის №2----0 გადაწყვეტილებები და მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უნდა დაევალოს უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით №0-----, 2014 წლის 10 აპრილის №1----- გადაწყვეტილებით რეგისტრირებული შეზღუდვის ძალადაკარგულად გამოცხადება. ასევე, მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა დაევალოს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი უძრავი ნივთის საკადასტრო კოდით №0-----, ბ----- წ-----ას სახელზე რეგისტრაციის შესახებ.

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლით განსაზღვრულია მხარეთა შორის ხარჯების განაწილების წესი. აღნიშნული

მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა დაეკისროს მოსარჩელის სასარგებლოდ 100 ლარის გადახდა მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის ასანაზღაურებლად.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2 მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ბ----- წ-----ას სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 09 მარტის №8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ;
3. ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 12 აპრილის №8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ;
4. ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 7 მაისის №2----0 გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ;
5. დაევალოს მოპასუხეს - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდი №0-----, 2014 წლის 10 აპრილის №1----- გადაწყვეტილებით რეგისტრირებული შეზღუდვის ძალადაკარგულად გამოცხადება;
6. დაევალოს მოპასუხეს - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი უძრავ ნივთის საკადასტრო კოდით №0----- ბ----- წ-----ას სახელზე რეგისტრაციის შესახებ;
7. მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაეკისროს სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 100 (ასი) ლარის მოსარჩელე - ბ----- წ-----ას

სასარგებლოდ ანაზღაურება;

8. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (მდებარე თბილისი, დ. აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ. №6) 14 დღის ვადაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან.

მოსამართლე
ოქროპირიძე

თ-----