



გადაწყვეტილი

ბა

საქართველოს სახელით

1- ივნისი, 2--- წელი

ქ. თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასა---თლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსა---თლე გენადი მაკარიძე
სხდომის მდივანი ანნა ხვედელიანი

მოსარჩელე - გუ-----ი იმ---ე.

წარმომადგენელი - გი-----ი სი-----ი.

მოპასუხე - ბმა „მე-----ა“.

მოპასუხე - თა--- ბა-----ი.

მოპასუხე - ლი--- აბ---ე.

წარმომადგენელი - თე----- სა-----ი.

დავის საგანი - კრების ოქმის ბათილად ცნობა.

მოსარჩელე (შეგებებული სარჩელით) - ლი--- აბ---ე.

წარმომადგენელი - თე----- სა-----ი.

მოპასუხე (შეგებებული სარჩელით) - გუ-----ი იმ---ე, და--- იმ---ე.

წარმომადგენელი - გი-----ი სი-----ი.

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა, სარდაფის გასამიჯნად სამუშაოების ჩატარების დავალება, თანხის დაკისრება.

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა.

1.1. ბათილად იქნას ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მე-----ა“-ს 2-----
-----ს კრების ოქმი, რომლითაც ლი--- აბ---ეს დაუდასტურდა 34 კვ. მეტრი
სარდაფის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი.

1.2. ბათილად იქნას ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მე-----ა“-ს 20-----ის კრების ოქმი, რომლითაც ლი--- აბ---ეს დაუდასტურდა 34 კვ. მეტრი სარდაფის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი.

მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებით, გუ-----ი იმ---ის ოჯახი 1903 წლიდან ცხოვრობს და 1993 წლიდან პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული აქვს ბინა მდებარე მისა----თზე ქ. თბილისი, მა-----ის ქუჩა №----. წი-----ის ქუჩა №---. ამავე მისა----თზე გუ-----ი იმ---ეს 1986 წლიდან 1993 წლამდე შესყიდული აქვს და ფლობს სარდაფს ფართით 69,70 კვ. მეტრი.

2--- წელს ზემოაღნიშნულ მისა----თზე ლი--- აბ---ემ საცხოვრებელი სახლი შეიძინა ნატ-----ასაგან. ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებულია, რომ ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს 157 კვ. მეტრი ფართი, ასევე სარდაფი 34 კვ. მეტრი. მიუხედავად იმისა, რომ ამ უკანასკნელ ფართს არანაირი შემხებლობა არ გააჩნია გუ-----ი იმ---ის კუთვნილ სარდაფთან, მოპასუხე ლი--- აბ---ემ ბმა „მე-----ა 6---“-ის 2-----ს №- კრების ოქმით, ერთ-ერთ მობინადრეს თა--- ბა---ს, ერთპიროვნულად, ყოველგვარი კრების მოწვევის გარეშე დაადასტურებინა, რომ მის საკუთრებაში არსებული 34 კვ. მეტრი სარდაფი მოიცავს აზომვით ნახაზზე არსებულ ფართობს და მდებარეობს სართულებრივი გეგმის დაშტრიხულ კვადრატში. ვინაიდან სარეგისტრაციო სამსახურმა ზემოაღნიშნული კრების ოქმით უარი განაცხადა უფლების რეგისტრაციაზე და მოითხოვა ბმა „მე-----ა 6---“-ს რეგისტრაციის შესახებ დოკუმენტების წარდგენა, ლი--- აბ---ემ, კვლავ ამხანაგობის კრების მოწვევის გარეშე, 20-----ის №- კრების ოქმით, ისევ თა--- ბა-----ს, ამჯერად უკვე ბმა „მე-----ა“-ს სახელით დაამოწმებინა იმავე შინაარსის კრების ოქმი. მოპასუხეთა მიერ 1- ოქ-----ს კრების ოქმის შედგენა ბმა „მე-----ა 6---“-ს სახელით განაპირობა იმ გარემოებამ, რომ ამხანაგობა, რომელიც შექმნილია 20-0 წლის 20 დეკემბრიდან, რეგისტრირებულია ნომრით 6---. მოპასუხეებმა ვერ გაითვალისწინეს, რომ სარეგისტრაციო ნომერი არ არის ამხანაგობის სახელის ნაწილი და დაუშვეს შეცდომა. შესაბამისად ისინი იძულებული გახდნენ შეედგინათ მეორე კრების ოქმი, რომელიც ეხება იგივე ფართს, თუმცა ამჯერად გამოასწორეს დაშვებული შეცდომა და ამხანაგობის სახელი მიუთითეს „მე-----ა“.

გასაჩივრებული კრების ოქმების უკანონობას ადასტურებს ის გარემოებაც, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს არქივში დაცული, 1945 წელს შედგენილი სართულებრივი გეგმის მიხედვით საერთო ფართი იმ სარდაფისა, სადაც მოპასუხე მხარის აზრით მდებარეობს სადაო სარდაფი, შეადგენს 59,9 კვ. მეტრს, საიდანაც 30 კვ. მეტრი სარდაფის ფართი ისტორიულად ეკუთვნის იმ---ეების ოჯახს (ჩასასვლელი ჰქო---ათ ბინიდან), ხოლო 19-----ს პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე, საკუთრების უფლებით დღემდე

ეკუთვნის გუ-----ი იმ---ის შვილს - და---- იმ---ეს. შესაბამისად ბუნებრივია, რომ დარჩენილი ფართი აღარ შეადგენს 34 კვ. მეტრს, ანუ ის რაც ლი--- აბ----ის ნასყიდობის ხელშეკრულებაში არის მითითებული. ამასთან საყურადღებოა ის ფაქტიც, რომ სადაო სარდაფი, გუ-----ი იმ---ეს, და---- იმ---ის სარდაფთან ერთად, 20-- წლიდან გაქირავებული აქვს და მასში ფუნქციონირებს სილამაზის სალონი, ხოლო ლი--- აბ----ეს ამ ფართის მიმართ ბოლო პერიოდამდე არანაირი პრეტენზია არ განუცხადებია.

მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებით, სარჩელის მიმართ იურიდიული ინტერესი არსებობს, რადგან აღნიშნული კრების ოქმების საფუძველზე განხორციელდა ლი--- აბ----ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში, რასაც ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მოჰყვა მოსარჩელის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული 69,70 კვ. მეტრი სარდაფზე რეგისტრაციის გაუქმება. შესაბამისად გასაჩივრებული ოქმების ბათილად ცნობის გარეშე მოსარჩელე მოკლებულია შესაძლებლობას საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მოახდინოს მისი კუთვნილი 69,70 კვ. მეტრი ფართის რეგისტრაცია, რადგან მოსარჩელის მიერ აღნიშნულ ფართზე დამზადებული აზომვითი ნახაზი მოიცავს №- და №- კრების ოქმების საფუძველზე მოპასუხის სახელზე რეგისტრირებულ სარდაფის ფართსაც.

2. მოპასუხეების პოზიცია

2.1. მოპასუხე ლი--- აბ----ის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო, მხარი დაუჭირა წერილობით წარმოდგენილ შესაგებელს და განმარტა, რომ იმ---ეები ოჯახი 1903 წლიდან არ ცხოვრობს მისა----თზე ქ. თბილისი, მა-----ის ქუჩა №-----. წი-----ის ქუჩა №---, რადგან ბინა მხოლოდ გასული საუკუნის სამოცდაათიან წლებში გადაეცა გუ-----ი იმ---ის დას - ია-----იას, ხოლო დღეისათვის აღნიშნული ბინა და---- იმ---ის საკუთრებაა. ასევე არ არის შეძენილი 69,70 კვ. მეტრი სარდაფი 1986 წლიდან, რადგან გუ----- და და---- იმ---ეებმა საკუთრების უფლება შეიძინეს მხოლოდ 1994-1996 წლებში და ამასთან გუ-----ი იმ---ის მიერ გაფორმებულ ხელშეკრულებაში ნათლად ფიქსირდება მხოლოდ ბინის შეძენის ფაქტი. როდესაც ლი--- აბ----ემ 2-- წელს შეიძინა ბინა და სარდაფი მისა----თზე ქ. თბილისი, მა-----ის ქუჩა №-----. წი-----ის ქუჩა №---, ნატ-----ას მეუღლემ აღ-----ე მა-----მა ზუსტად აუხსნა სარდაფის ადგილმდებარეობა და ამასთან განუმარტა, რომ ვინაიდან 1996 წლიდან აღარ ცხოვრობდა აღნიშნულ მისა----თზე სარდაფი ნათხოვარი ჰქო---ათ ჯო---ო იმ---ისათვის და შ. დე-----ათვის. აღნიშნული ფაქტი ლი--- აბ----ეს ასევე დაუდასტურეს იმ---ეების ოჯახმა და მათი თხოვნით ლინა აბ----ემ უფლება მისცათ გაეგრძელებინათ სარდაფით სარგებლობა.

მოპასუხის წარმომადგენლის განმარტებით გასაჩივრებული კრების ოქმები შედგენილია კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით და ამასთან ისინი გავლენას არ ახდენს ლი--- აბ----ის საკუთრების უფლებაზე, რადგან სადაო სარდაფი იყო და არის ლი--- აბ----ის ინდივიდუალური საკუთრება და არასდროს არ ყოფილა

ამხანაგობის საკუთრებაში. გასაჩივრებული კრების ოქმებით დადასტურდა ისედაც დოკუმენტურად დადასტურებული ფაქტი, რომ 2--- წელს ლი--- აბ---ის მიერ შეძენილი იყო 34 კვ. მეტრი სარდაფი. განხორციელებული ინვენტარიზაცია არანაირად არ ცვლიდა ლი--- აბ---ის უფლებას კუთვნილ სარდაფზე და შედგენილი აზომვითი ნახაზის მიხედვით, რომ განხორციელებულიყო რეგისტრაცია საკმარისი იყო თუნდაც ერთი მეზობლის თანხმობა.

2.2. მოპასუხე ბმა „მე-----ა“-ს მიერ წერილობითი შესაგებელი წარმოდგენილი არ არის, მოპასუხის წარმომადგენელი არც სასა---თლო სხდომაზე არ გამოცხადებულა და შესაბამისად მისი პოზიცია სასა---თლოსათვის უცნობია.

2.3. მოპასუხე თა--- ბა-----ის მიერ წერილობითი შესაგებელი წარმოდგენილი არ არის, ამასთან მოპასუხემ სასა---თლო სხდომაზე განმარტა, რომ კრება მოწვეული არ ყოფილა და საკითხი განხილული იქნა 2-3 პირის თანდასწრებით (იხ. სხდომის ოქმი 7.03.19).

3. სასარჩელო მოთხოვნა (შეგებებული სარჩელით).

3.1. ლი--- აბ---ის საკუთრებაში არსებული ქონება, მდებარე ქ. თბილისი, კ. მა-----ის ქ. 3--/წი-----ის ქ. 9--, საცხოვრებელი ფართი №--, ს/კ 0-1-0-0--0-0-5--, გამოთხოვილ იქნეს გუ-----ი იმ---ის და და--- იმ---ის უკანონო მფლობელობიდან და ჩაბარდეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში ლი--- აბ---ეს;

3.2. გუ-----ი იმ---ეს და და--- იმ---ეს დაევალოთ, სარდაფის გასამიჯნად საჭირო სამუშაოების ჩატარება;

3.3. გუ-----ი იმ---ეს და და--- იმ---ეს დაეკისროთ, ლი--- აბ---ის სასარგებლოდ 1-800 ლარის გადახდა;

მოსარჩელის განმარტებით, მან 2--- წელს შეიძინა და ამჟამად მის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, კ. მა-----ის ქ. 3--/წი-----ის ქ. 9--, საცხოვრებელი ფართი №--, ს/კ 0-1-0-0-0-0-5--. აღნიშნულ უძრავ ნივთს ყოველგვარი სა---თლებრივის საფუძვლის გარეშე ფლობენ მოპასუხეები და უარს აცხადებენ მის გამოთავისუფლებაზე. ამასთან მათ თვითნებურად მოშალეს კედელი, რომელიც სადაო ფართს გამოყოფდა სხვა ქონებისაგან და შესაბამისად მოპასუხეებს უნდა დაევალოთ სარდაფის გასამიჯნად საჭირო სამუშაოების ჩატარება. მოსარჩელის განმარტებით თუ იგი შეძლებდა კუთვნილი უძრავი ქონებით სარგებლობას სამი წლის განმავლობაში მისი შემოსავალი ფართის გაქირავებით იქნებოდა 1-800 ლარი, რომლის ანაზღაურებაც უნდა დაეკისროთ მოპასუხეებს.

4. მოპასუხეების პოზიცია (შეგებებული სარჩელით)

4.1. მოპასუხეებმა წარმომადგენელი შესაგებლით სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ სადაო ფართი, რომელიც წარმოადგენს სარდაფს, არის დავის საგანი. იგი არასდროს არ ყოფილა იდენტიფიცირებული და ამასთან არ წარმოადგენს მოსარჩელის კუთვნილი ბინის ქვეშ მდებარე ფართს.

5. ფაქტობრივი გარემოებები

5.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

5.1.1. დადგენილია, რომ 20-----რს, სააღრიცხვო ნომრით 6---, მისა----თზე ქ. თბილისი, მა-----ის ქუჩა №3--, რეგისტრირებულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მე-----ა“.

სასა----თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის აღრიცხვის ფურცელი (ტ.1. ს.ფ. 1-5);

5.1.2. დადგენილია, რომ მისა----თზე ქ. თბილისი, მა-----ის ქუჩა №3--/9--, უძრავი ნივთის საკადასტრო კოდი 0-1-0-0--0--, 20-----ს მდგომარეობით, რეგისტრირებული იყო 2- ერთეული საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ნივთი.

სასა----თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ.1. ს.ფ. 182-185);

5.1.3. დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, კ----ე მა-----ის ქუჩა №3--/ მი---- წი-----ის ქუჩა №---, სართული 2, ბი----, ფართი 168,1- კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 0-1-0-0--0--0-004, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია გუ-----ი იმ---ის სახელზე. უფლების დამდგენი დოკუმენტი - 19-----ის ნასყიდობის ხელშეკრულება, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-----ის გადაწყვეტილება და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მე-----ა“-ს 20-----ის №- კრების ოქმი.

სასა----თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ.1. ს.ფ. 23-24);

5.1.4. დადგენილია, რომ 2-----ის 31----- ერთის მხრივ ნატ-----ას და მეორეს მხრივ ლი--- აბ---ეს შორის შედგა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად ნატ-----ამ ლი--- აბ---ეს მიყიდა საცხოვრებელი ბინის 11----- წილი, 157 კვ.მ. საერთო ფართი, 34 კვ.მ. სარდაფი, მდებარე: თბილისი, მა-----ის №3--. ხელშეკრულების მიხედვით ნასყიდობის საგნის მახასიათებლებია: ლი-----“, 3-სართულიანი, მიწის ნაკვეთის ფართი შენობის ქვეშ---, საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა 4-, საცხოვრებელი ფართი 9-- და დამხმარე ფართი 41- კვ.მ., მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობი 1--- კვ.მ., სასარგებლო ფართი 1-46 კვ.მ. ხელშეკრულების მიხედვით, ნასყიდობის საგანთან ერთად მიყიდვის საკუთრებაში გადავიდა მთელი საცხოვრებელი სახლის საერთო სარგებლობასა და მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთისა და საერთო საკუთრებაში არსებული შენობის (შენობის ნაწილი, რომელიც არ არის ინდივიდუალური საკუთრება) ნაწილის შესაბამისი - ნასყიდობის საგნის საერთო

ფართის (ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის) პროპორციული - წილი.

სასა----თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტ.1. ს.ფ. 36-40);

5.1.5. დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, მა-----ის ქუჩა №3--, ფართით 157 კვ. მეტრი, სარდაფი 34 კვ. მეტრი, მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო ნომერი №0-1-0-0--0--0-5-7, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ლი--- აბ----ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი - ნასყიდობის ხელშეკრულება, გაფორმებული 2-----ის 31-----, დამოწმებული ნოტარიუსის ე. შიხიაშვილის მიერ რეესტრით №1-----. უფლების რეგისტრაციის თარიღი 2-----ის 2-----ი.

სასა----თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ.1. ს.ფ. 41, 164);

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ.1. ს.ფ. 163);

5.1.6. დადგენილია, რომ 2-----ს თარიღით შედგენილია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მე-----ა 6---“-ის №- კრების ოქმი, რომლის თანახმად კრებას თავმჯდომარეობდა თა---- ბა-----ი, ესწრებოდა ამხანაგობის წევრთა 2/3 და ამხანაგობის წევრს ლი--- აბ----ეს დაუდასტურდა 34 კვ. მეტრი სარდაფის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი. ამასთან გამოხატული იქნა თანხმობა ლი--- აბ----ემ დაირეგისტრიროს ფართი ი/მ ემ-----იას მიერ მომზადებული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად.

სასა----თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მე-----ა 6---“-ის №- კრების ოქმი (ტ.1. ს.ფ. 44-45);

- ი/მ ემ-----იას მიერ მომზადებული აზომვითი ნახაზი (ტ.1. ს.ფ. 46);

5.1.7. დადგენილია, რომ 2-----რს ლი--- აბ----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავ ნივთზე მდებარე ქალაქი თბილისი, ქუჩა მა-----ი, №3--, სარდაფი 34.00 კვ. მეტრი, რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დადგენილი ხარვეზის აღმოფხვრის მიზნით, რომელიც შეეხებოდა ფართის იდენტიფიცირებას, ლი--- აბ----ის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი იქნა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მე-----ა 6---“-ის №- კრების ოქმი. სარეგისტრაციო სამსახურის 20----- ოქ-----ს №-----6 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება განმეორებით შეჩერდა, იმ საფუძველზე მითითებით, რომ იმ შემთხვევაში თუ მისა----თზე არსებულ ერთ მიწის ნაკვეთზე არსებობს ორი ამხანაგობა "ბინათმესაკუთრეთა

ამხანაგობის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის 2-ე პუნქტის თანახმად წარმოსადგენია ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს თანხმობა, წინააღმდეგ შემთხვევაში წარმოსადგენია კორექტირებული კრების ოქმი, სადაც ასევე მიეთითება განაცხადით წარმოდგენილი ფართი მოიცავს თუ არა უკვე რეგისტრირებულ ფართს.

სასა----თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20----- ოქ-----ს №-----6 გადაწყვეტილება (ტ.1. ს.ფ. 47-4-);

5.1.8. დადგენილია, რომ 20-----ის თარიღით შედგენილია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მე-----ა“-ს №- კრების ოქმი, რომლის თანახმად კრებას თავმჯდომარეობდა თა---- ბა-----ი, ესწრებოდა ამხანაგობის წევრთა 1-0% და ამხანაგობის წევრს ლი--- აბ----ეს დაუდასტურდა 34 კვ. მეტრი სარდაფის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი. ამასთან გამოხატული იქნა თანხმობა ლი--- აბ----ემ დაირეგისტრიროს ფართი ი/მ ემ-----იას მიერ მომზადებული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად.

სასა----თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მე-----ა“-ს №- კრების ოქმი (ტ.1. ს.ფ. 49-52);
- ი/მ ემ-----იას მიერ მომზადებული აზომვითი ნახაზი (ტ.1. ს.ფ. 53);

5.1.9. დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20----- --ის №-----9 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ლი--- აბ----ის განცხადება უძრავ ნივთზე მდებარე ქალაქი თბილისი, ქუჩა მა-----ი, №3--, სარდაფი 34.00 კვ. მეტრი, რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ და მის კუთვნილ სარდაფს ფართით 34 კვ. მეტრი, რომელიც ლი--- აბ----ის სახელზე რეგისტრირებული იყო №0-1-0-0--0-0-5-7 საკადასტრო კოდით, მიენიჭა დამოუკიდებელი საკადასტრო კოდი 0-1-0-0--0-0-5--.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-----ის №M----- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ლი--- აბ----ის განცხადება მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში ნუმერაციის წარმოშობის შესახებ და №0-1-0-0--0-0-5-- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ნივთი დარეგისტრირდა შემდეგი მონაცემებით - ქალაქი თბილისი, ქუჩა მა-----ი №3--, ქუჩა წი-----ი, №---- საცხოვრებელი ფართი, სარდაფსართული, ბინა №--, ფართით 34 კვ. მეტრი.

სასა----თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ.1. ს.ფ. 54-55);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ.1. ს.ფ. 42-43);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-----ის №-----9 გადაწყვეტილება (ტ.2. ს.ფ. 2-2);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ.2. ს.ფ. 2---2--);

5.1.1.- დადგენილია, რომ 20-- წლის 1- მარტს შედგა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მე-----ის“ №- კრების ოქმი, რომლის თანახმად ამხანაგობამ დაადასტურა, რომ ამხანაგობის წევრის - გუ----- იმ---ის (პირადი ნომერი: 0-----) ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული №----- - 73.8 კვ.მ. ფართობი შეესაბამებოდა ამ ოქმზე თანდართულ აზომვით ნახაზზე შპს „ტე-----ის“ მიერ 0-.06.2---წ. დაფიქსირებულ ფართობს და შეადგენდა 73.8 კვ.მ.-ს. ამხანაგობამ თანხმობა გამოთქვა, რომ გუ----- იმ---ეს (პირადი ნომერი - 0-----) ზემოაღნიშნულ უძრავ ნივთზე საჯარო რეესტრში დაერეგისტრირებინა საკუთრების უფლება, თანდართული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად. აღნიშნული გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად, კრებას თავმჯდომარეობდა გიზო ირემაძე.

დადგენილია, რომ 20-----ს დამოწმებული, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მე-----ა“-ს №- კრების ოქმის საფუძველზე უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, კ---ე მა-----ის ქუჩა №3--/ მი----- წი-----ის ქუჩა №---, სარდაფი, ფართით 69,70 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 0-1-0-0--0--0-5--, საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა გუ----- იმ---ის სახელზე. უფლების რეგისტრაციის თარიღი 20-----ი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-- წლის 2- აპ-----ის №8-----3 გადაწყვეტილებით, განხორციელდა რეგისტრირებულ მონაცემებში უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაცია და სარდაფი, ფართით 69,70 კვ. მეტრი, აღირიცხა გუ----- იმ---ის სახელზე საკადასტრო კოდით 0-1-0-0--0--0-0--ე.

სასა----თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ.1. ს.ფ. 70-71);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ.1. ს.ფ. 72-73);
- ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მე-----ის“ №- კრების ოქმი (ტ.1. ს.ფ. 56-59);
- შპს „ტე-----ის“ მიერ მომზადებული აზომვითი ნახაზი (ტ.1. ს.ფ. 60-62);

5.1.11. დადგენილია, რომ თბილისის საქალაქო სასა----თლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 20----- გადაწყვეტილებით სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-- წლის 1- აპ-----ის №----- გადაწყვეტილება, რომლითაც გუ----- იმ---ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული იყო №0-1-0-0--0--0-5-- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ნივთი და დაევალა სარეგისტრაციო სამსახურს, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სა----თლებრივი აქტი სადავო საკითხთან დაკავშირებით.

სასა---თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- თბილისის საქალაქო სასა---თლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 20-----
----- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 1-9-154);

5.1.12. დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20----- ოქტ---
-----ს №9-----0- გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. თბილისი, კ---ე
მა-----ის ქუჩა №3--/ მი----- წი-----ის ქუჩა №---, სარდაფი, ფართით 69,70
კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 0-1-0-0--0--0-0--ე, გაუქმდა გუ-----ი იმ---ის
საკუთრების უფლება.

სასა---თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 74-75);

5.1.1-. დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20----- ოქტ---
-----ს №9-----3 გადაწყვეტილებით გუ-----ი იმ---ის განცხადებაზე შეჩერდა
სარეგისტრაციო წარმოება, იმ საფუძვლით, რომ 2-----რს ამავე მისა---
თზე ლი--- აბ---ემ სარდაფის რეგისტრაციასთან დაკავშირებით განცხადებით
მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და წარმოდგენილი
დოკუმენტაციის საფუძველზე, მოითხოვა საკადასტრო კოდე 0-1-0-0--0--0-5--
რეგისტრირებულ სარდაფის ფართზე ცვლილების რეგისტრაცია, განცხადებას თან
ახლდა შემდეგი დოკუმენტები: სარდაფის შიდა აზომვითი ნახაზი, ამხანაგობის
კრების ოქმი და სარდაფის გეგმა ფართობის მონიშვნით. გუ-----ი იმ---ის მიერ
წარმოდგენილი სართულებრივ გეგმაზე მონიშნული ფართის ნაწილი მოიცავს
ლი--- აბ---ის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ სარდაფის ფართს.
შესაბამისად შიდა აზომვით ნახაზზე გამოსახულ ფართზე ფართით 69.7 კვ.მ.
საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ვერ განხორციელდება წარმოდგენილი
დოკუმენტაციის საფუძველზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე განმცხადებელს მიეთითა, რომ დამატებით
წარმოსადგენია ამხანაგობის 1-0%-იანი განმარტებითი ხასიათის კრების ოქმი,
კორექტირებული შიდა აზომვითი ნახაზი სარდაფზე საკუთრების უფლების
რეგისტრაციასთან დაკავშირებით და სართულებრივ გეგმაზე მონიშვნა. ასევე ლი---
- აბ---ის სათანადო წესით დამოწმებული თანხმობა, რომ სარეგისტრაციოდ
წარმოდგენილი ნახაზი არ მოიცავს მის საკუთრებაში რეგისტრირებულ სარდაფის
ფართს.

სასა---თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20----- ოქტ-----ს №9-----3
გადაწყვეტილება (ს.ფ. 76-77);

5.1.1-. დადგენილია, რომ 20-----რს გუ-----ი იმ---ემ საჩივრით მიმართა
საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ამავე სააგენტოს 20-----
ოქტ-----ს №9-----3 გადაწყვეტილების გაუქმება სარეგისტრაციო წარმოების

შეჩერების შესახებ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-----ის №4-----
გადაწყვეტილებით გუ-----ი იმ---ის საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ -
ბათილად იქნა ცნობილი სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის
ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 20----- ოქ-----ს №9-----3
გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და დაევალა
სამსახურს მიიღოს ახალი გადაწყვეტილება საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის
მქონე გარემოებათა სრულყოფილად შესწავლის, გამოკვლევისა და მათი
ურთიერთშეჯერების შედეგად.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-----ის №9-----7
გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძველით, რომ
დამატებით წარმოსადგენია: ა) კორექტირებული შიდა აზომვითი ნახაზი; ბ)
ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივიდან ახალ შიდა აზომვით ნახაზზე ასახული
უძრავი ნივთის მონიშვნის ამსახველი სართულებრივი გეგმა; გ)
ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონით დადგენილი
წესით შედგენილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმი (სადაც
გადაწყვეტილება მიღებული იქნება ხმათა 1-0%), რომლითაც იმავდროულად
განიმარტება, რომ წარმოდგენილ (ახალ) შიდა აზომვით ნახაზსა და ტექნიკური
ინვენტარიზაციის არქივიდან მონიშნულ სართულებრივ გეგმაზე ასახული უძრავი
ნივთი არ მოიცავს და არ წარმოადგენს ლი--- აბ---ის (პ/ნ----- საკადასტრო
კოდით 0-1-0-0--0--0-5-- რეგისტრირებულ უძრავ ნივთს.

სასა---თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- გუ-----ი იმ---ის ადმინისტრაციული საჩივარი (ტ.2. ს.ფ. 1-6-1-8);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-----ის №4-----
გადაწყვეტილება (ტ.2. ს.ფ. 1-9-185);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-----ის №9-----7
გადაწყვეტილება (ტ.2. ს.ფ. 187);

5.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

5.2.1. სასა---თლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა
„მე-----ა“-ს 2-----ს და 2- ოქ-----ს კრების ოქმები შედგა
ამხანაგობის კრების მოწვევის გარეშე, კერძოდ:

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის 2--ე მუხლის
პირველი პუნქტის თანახმად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებას
იწვევს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე წელიწადში ერთხელ
მაინც. აღნიშნული წესი ვრცელდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ
ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები არ მიიღებენ წესდებას ან თუ წესდებით
სხვა რამ არ არის განსაზღვრული.

ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად კრების მოწვევის შესახებ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებს უნდა ეცნობოს წერილობით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, სა---თალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრვენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 1---ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

გარდა იმისა, რომ საქმეში არ არის წარმოდგენილი რაიმე სახის მტკიცებულება, რომლითაც დადასტურდება, რომ 2--- წლის 1- და 2-----ს, ზემოაღნიშნული საკანონმდებლო ნორმის დაცვით იყო მოწვეული ამხანაგობა „მე-----ა“-ს კრება, ამასთან საყურადღებოა, რომ გასაჩივრებულ კრების ოქმებში კრების თავმჯდომარედ მითითებულმა პირმა - მოპასუხე თა---- ბა-----მა სასა----თლო სხდომაზე განმარტა, რომ სადაო ოქმები დაადასტურა ლი--- აბ----ის თხოვნით, კრების მოწვევის გარეშე. მისთვის უცნობი იყო თუ რომელი სარდაფი იყო მითითებული სადაო კრების ოქმებში და აღნიშნული გაარკვია მხოლოდ მხარეთა შორის დავის დაწყების შემდეგ (იხ. სხდომის ოქმი 7.03.2---, 16:34:09 – 16:44:00). მოპასუხე თა---- ბა-----ის მიერ სასა----თლო სხდომაზე მითითებული ფაქტობრივი გარემოება ასევე დასტურდება 20-- წლის 28 ივნისს, ნოტარიალურად დამოწმებული მისივე განცხადებით (ტ.1. ს.ფ. 1-3-1-4), სადაც თა---- ბა-----ი განმარტავს, რომ მისთვის უცნობი იყო თუ რომელი სარდაფი იყო მითითებული 2-- წლის 1- და 2-----ის ოქმებში.

5.2.2. სასა----თლო არ ზიარებს მოპასუხე ლი--- აბ----ის განმარტებას, რომ ამჟამად მის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის - მდებარე მისა----თზე ქალაქი თბილისი, ქუჩა მა-----ი №3--, ქუჩა წი-----ი, №---- საცხოვრებელი ფართი, სარდაფსართული, ბინა №--, ფართით 34 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდით 0-.1-.0-.0--.0-.0-.5-7, ფაქტობრივი ადგილმდებარეობა შეესაბამება 2--- წელს მის სახელზე რეგისტრირებული №0-.1-.0-.0--.0-.0-.5-- საკადასტრო კოდის მქონე 34 კვ. მეტრი სარდაფის ფაქტობრივ ადგილმდებარეობას, კერძოდ:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 1---ე მუხლის მე-3 ნაწილის

თანახმად საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

საქმეში წარმოდგენილია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-8 წლის 4 ნოემბრის მიმართვა, რომლითაც ლი--- აბ---ეს ეცნობა, რომ მისა---თზე მა-----ის ქუჩა №3-- მდებარე უძრავი ნივთის სააღრიცხვო ბარათში დაცული დოკუმენტებით ვერ ხერხდება ფართების იდენტიფიკაცია და სართულებრივ გეგმაზე არსებული ამათუიმ ფართის მფლობელის დადგენა, ვინაიდან სააღრიცხვო ბარათში წარმოდგენილ უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებში მითითებული ფართების კონკრეტული ადგილმდებარეობა მითითებული არ არის. აგრეთვე ინფორმაცია არასაცხოვრებელი ფართები წარმოადგენს თუ არა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის/წევრთა, სახელმწიფოს ან თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებას, საარქივო მასალებში წარმოდგენილი არ არის (ტ.2. ს.ფ. 1-3).

საქმეში ასევე წარმოდგენილია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-- წლის 8 სექტემბრის ცნობა (ტ.2. ს.ფ. 2-6), რომლის თანახმად ლი--- აბ---ეს ეცნობა, რომ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემების თანახმად, მა-----ის 3-----ის 9--- მდებარე უძრავი ნივთის სააღრიცხვო მასალებში, მის მიერ მონიშნული ფართი წარმოადგენს სარდაფის სართულზე მდებარე ფართს, რომელიც სააღრიცხვო მასალებში დაცული ფართისა და დანიშნულების განმსაზღვრელი ფორმა №--6-ის მიხედვით აღრიცხულია: ოთახი №1-1 (59,95 კვ. მეტრი) - დამხმარე; ოთახი №1-2 (16,96 კვ. მეტრი) - დამხმარე; ოთახი №1-3 (42,40 კვ. მეტრი) - დამხმარე ფართის გრაფაში. დასახელებული უძრავი ნივთი წარმოადგენს თანასაკუთრების სახლს, აღრიცხულია საბინაო-საექსპლუატაციო ტრესტის და კერძო მესაკუთრეების სახელზე (როგორც საცხოვრებელი ისე არასაცხოვრებელი ფართები), შემდგომში წარმოდგენილი პრივატიზაციის ხელშეკრულებების საფუძველზე. ხელშეკრულებებში მითითებულია სხვადასხვა ფართის სარდაფები, რომელთა იდენტიფიცირება სართულებრივ გეგმებთან, კერძოდ, სარდაფის სართულთან ვერ ხერხდება.

სასა---თლო ასევე ყურადღებას გაამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ 2--- წელს, როდესაც ლი--- აბ---ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავ ნივთზე მდებარე ქალაქი თბილისი, ქუჩა მა-----ი, №3--, სარდაფი 34.00 კვ. მეტრი, რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციო სამსახური ვერ ახდენდა ფართის იდენტიფიცირებას. სწორედ აღნიშნულის გამო გახდა საჭირო ამხანაგობის კრების გადაწყვეტილება, რომლითაც დადასტურდებოდა ფაქტობრივი გარემოება, რომ ლი--- აბ---ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი აზომვითი ნახაზი ასახავდა რეალურ ვითარებას ფართის ადგილმდებარეობის

შესახებ.

სადაო 34 კვ. მეტრი სარდაფის ადგილმდებარეობის შესახებ საყურადღებოა საქმეში წარმოდგენილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მე-----ის“ 20-- წლის 2-ივნისის (ტ.1. ს.ფ. 63-69) და 2--- წლის 2-----ის ტ.2. ს.ფ. 267-2-6) კრების ოქმები, კერძოდ: პირველი მათგანით დასტურდება, კრებას ესწრებოდა ამხანაგობის 2/3 და მათ მიერ დადასტურებული იქნა, რომ შპს „ტერ-----კი“-ს მიერ 2--- წელს მომზადებული აზომვითი ნახაზის მიხედვით განსაზღვრული 73,8 კვ. მეტრი სამეურნეო სათავსი, მდებარე მისა----თზე მა-----ის 3--/წი-----ის 92, ინდივიდუალურ საკუთრებაში აქვს გუ-----ი იმ---ეს.

ამავე ფაქტზე არის მითითებული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მე-----ის“ 2--- წლის 2-----ის №- კრების ოქმში, რომლითაც ამხანაგობის წევრთა 2/3 ადასტურებს, რომ შპს „ტერ-----კი“-ს მიერ 20-8 წელს მომზადებული აზომვითი ნახაზის მიხედვით განსაზღვრული 73,8 კვ. მეტრი სამეურნეო სათავსი, მდებარე მისა----თზე მა-----ის 3--/წი-----ის 9--., ინდივიდუალურ საკუთრებაში აქვს გუ-----ი იმ---ეს. კრების ოქმით ამხანაგობის წევრები ადასტურებენ, რომ აზომვით ნახაზსა და ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივიდან მონიშნულ სართულებრივ გეგმაზე ასახული სარდაფი, რომელშიც 20-- წლიდან ფუნქციონირებს სილამაზის სალონი, 1991 წლიდან იყო გუ-----ი იმ---ის სარგებლობაში. შიდა აზომვით ნახაზსა და ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივიდან მონიშნულ სართულებრივ გეგმაზე ასახული უძრავი ნივთი (სარდაფი) არ მოიცავს და არ წარმოდგენს ლი--- აბ---ის კუთვნილ უძრავ ნივთს საკადასტრო კოდით 0-1-0-0--0--0-5--.

რაც შეეხება მოწმეთა ჩვენებს სასა----თლო ყურადღებას გაამახვილებს შემდეგ გარემოებებზე: მოწმე თა---- ოგ-----ის ჩვენებით მათი ოჯახი 2004 წლიდან ცხოვრობს მისა----თზე ქ. თბილისი, კ----ე მა-----ის ქუჩა №3--/ მი----- წი-----ის ქუჩა №--- და ფართი, რომელიც ამჟამად მხარეთა შორის არის სადაო ყოველთვის იყო გუ-----ი იმ---ის მფლობელობაში. სადაო ფართის მოსარჩელისათვის გადაცემა დაადასტურა სასა----თლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხულმა პირმა შა---ა დე-----ნმა, რომელმაც განმარტა, რომ იმ---ეების ოჯახს მან დაუთმო სარდაფი სასყიდლის გარეშე. სასა----თლო სხდომის მოწმის სახით დაკითხულმა აზა-----მ განმარტა, რომ მისი ოჯახი 200- წლამდე ცხოვრობდა ზემოაღნიშნულ მისა----თზე. სადაო სარდაფი, სადაც ამჟამად განთავსებულია მისი კუთვნილი სილამაზის სალონი, მოწყობილია გუ-----ი იმ---ის მიერ და სწორედ მასთან დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე ფლობს იგი ფართს. მოწმის ჩვენებას ადასტურებს საქმეში წარმოდგენილი საიჯარო ხელშეკრულებები (ტ.1. ს.ფ. 88-1--), რომელიც გაფორმებულია აზა-----სა და თ----- იმ---ეს შორის.

რაც შეეხება მოწმე დი-----ის ჩვენებას, რომ მან ბინასთან ერთად ნატ-----ასაგან შეიძინა ამჟამად სადაო სარდაფი და შემდეგ მისი თანხმობით

დაეუფლნენ მას იმ---ების ოჯახი, მას სასა---თლო ვერ გაიზიარებს პირველ რიგში იმ გარემოების გამო, რომ მოწმის ჩვენება არ დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი სხვა მტკიცებულებებით და ამასთან საქმეში წარმოდგენილია ნატ-----ას ნოტარიალურად დამოწმებული ხელწერილი (ტ.1. ს.ფ. 78-81), სადაც იგი განმარტავს, რომ 1992 წელს ბინისა და სარდაფის პრივატიზაციის დროს მათი ოჯახი არ ფლობდა ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივიდან მონიშნულ სართულებრივ გეგმაზე ასახული სარდაფს და აღნიშნულ უძრავ ნივთით სარგებლობდა გუ-----ი იმ---ე. საყურადღებოა, რომ მოწმე დი-----ძე არის მოპასუხე ლი--- აბ-----ის ყოფილი მეუღლე (მოწმის ჩვენებით მეუღლესთან უთანხმოება, რასაც განქორწინება მოჰყვა, სწორედ სადაო სარდაფს შეეხებოდა) და ისინი განქორწინების შემდეგაც ერთად ცხოვრობენ, ყოველივე კი მოწმის ჩვენებას არასანდოს ხდის (იხ. სასა---თლო სხდომის ოქმი 16.05.2---).

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე საქმის მასალებით არ დასტურდება და შესაბამისად სასა---თლო არ ზიარებს მოპასუხე ლი--- აბ-----ის განმარტებას, რომ ამჟამად მის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული №0-.1-.0-.0--.0--.0-.5-7 საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ნივთის ფაქტობრივი ადგილმდებარეობა შეესაბამება 2--- წელს მის სახელზე რეგისტრირებული №0-.1-.0-.0--.0--.0-.5-- საკადასტრო კოდის მქონე 34 კვ. მეტრი სარდაფის ფაქტობრივ ადგილმდებარეობას.

სამოტივაციო ნაწილი

6. შემაჯამებელი სასა---თლო დასკვნა

სასა---თლო გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა წარმოდგენილი სარჩელის საფუძვლიანობა, შეაფასა წარმოდგენილი მტკიცებულებები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები და მიაჩნია, რომ გუ-----ი იმ---ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო ლი--- აბ-----ეს უარი უნდა ეთქვას შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

7. კანონები, რომლებითაც სასა---თლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონი;

8. სა---თლებრივი შეფასება

8.1. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლის მიხედვით სარჩელი შეიძლება აღიძრას უფლებისა თუ სა---თლებრივი ურთიერთობების არსებობა არარსებობის დადგენის, დოკუმენტების ნამდვილობის აღიარების ან დოკუმენტების სიყალბის დადგენის შესახებ, თუ მოსარჩელეს აქვს იმის იურიდიული ინტერესი, რომ ასეთი აღიარება სასა---თლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს.

მოცემულ საკითხზე საქართველოს უზენაესი სასა---თლო განმარტავს, რომ იურიდიული ინტერესი არის სა---თლებრივი სიკეთე, რაც მხარემ შეიძლება მიიღოს სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში, რაც, ბუნებრივია, არ გულისხმობს მხოლოდ ქონების გადაცემას. იურიდიული ინტერესის ცნებაში ყოველთვის იგულისხმება ის მატერიალურ სა---თლებრივი უფლება, რომლის დაცვასაც უზრუნველყოფს აღიარებითი სარჩელი; ამასთან, კანონმდებელმა იმპერატიულად განსაზღვრა, რომ აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილება მხოლოდ მაშინაა დასაშვები, თუ მხარე დაადასტურებს, რომ ეს აღიარება სასა---თლო წესით უნდა მოხდეს, უფრო ზუსტად კი, სასა---თლო წესით უფლების აღიარების აუცილებლობა უნდა გამოირკვეს და ამ აღიარებას უნდა მოჰყვებოდეს სა---თლებრივი შედეგი. სარჩელის დასაშვებობის განხილვისას, სასა---თლომ უნდა შეამოწმოს არა მხოლოდ ის გარემოება, რომ სარჩელის ფორმაში შესაბამისი გრაფა შევსებული იყოს, არამედ მხარის მიერ მითითებული ინტერესის ნამდვილობაც. იურიდიული ინტერესი ნამდვილია იმ შემთხვევაში, თუ კანონმდებლობიდან გამომდინარე, სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში, შეიძლება დადგეს ის შედეგი, რასაც მხარე ისახავს მიზნად. აღნიშნული პირობა ობიექტური გარემოებაა და არ აქვს მნიშვნელობა, თავად მხარე რა სა---თლებრივი შედეგის დადგომას უკავშირებს საქმეზე გადაწყვეტილების მიღებას. აღიარებითი სარჩელის იურიდიული ინტერესის განმსაზღვრელ კრიტერიუმებს წარმოადგენს შემდეგი: ა) მოსარჩელეს უნდა ედავებოდნენ უფლებაში; ბ) დავის არსებობა უნდა ქმნიდეს მოსარჩელის უფლების მომავალში დარღვევის რეალურ საშიშროებას; გ) აღიარებითი სარჩელის გადაწყვეტა დავის გადაწყვეტის საუკეთესო საშუალება უნდა იყოს, კერძოდ, გადაწყვეტილების შედეგად სრულად გარკვეული შედეგი უნდა დგებოდეს მხარისათვის, აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილება უნდა ქმნიდეს იმ უფლებისა თუ ურთიერთობის განსაზღვრულობას, რაც მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის წარმოშობილი დავის გამო ირღვევა. საყურადღებოა, რომ აღიარებითი სარჩელის დასაშვებობაზე არსებით გავლენას, იურიდიული ინტერესის ნამდვილობის თვალსაზრისით, ახდენს ის ფაქტი, რომ დავის სხვა სახის სარჩელის (მაგ. მიკუთვნებითი სარჩელის) აღძვრის გზით გადაწყვეტა არ უნდა იყოს შესაძლებელი. (იხ. სუსგ №ას-1-90-1-67-20-1, №ას-15--1-3-20--).

სასა---თლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლის შინაარსიდან გამომდინარე, იურიდიული ინტერესის არსებობისათვის, რომელიც წარმოადგენს აღიარებითი სარჩელის მიღებისა და განხილვის წინაპირობას, აუცილებელია, რომ არსებობდეს დავა მხარეთა შორის უფლებებისა თუ სა---თლებრივი ურთიერთობების შესახებ. აღიარებით სარჩელს, მიკუთვნებითი სარჩელისაგან განსხვავებით, წაეყენება დამატებითი წინაპირობა - ნამდვილი იურიდიული ინტერესის არსებობა, ანუ რა სა---თლებრივი შედეგის მიღწევაა შესაძლებელი, რა არის მოსარჩელის სა---თლებრივი დაცვის ინტერესი. აღნიშნული ინტერესის არსებობა წარმოადგენს აღიარებითი სარჩელის დასაშვებობისა და დაკმაყოფილების ძირითად წინაპირობას. აღიარებითი სარჩელის აღძვრის შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ მითითებული იურიდიული

ინტერესი უნდა იყოს ნამდვილი. ერთია, მოსარჩელის სურვილი, ხოლო მეორე კი - სარჩელის ნამდვილი იურიდიული ინტერესი, რომელთა ერთმანეთთან გაიგივება არ შეიძლება. სარჩელის მიმართ იურიდიული ინტერესი ნამდვილია იმ შემთხვევაში, თუ სასარჩელო წესით მოთხოვნა მიღწევადი, ხოლო უფლება რეალიზებადია. იმ შემთხვევაში, თუ სარჩელის დაკმაყოფილების შედეგად იურიდიული ინტერესი ვერ მიიღწევა ან მისი მიღწევა სხვა უცნობ მოვლენაზე ან მესამე პირის ნებაზეა დამოკიდებული, ასეთ შემთხვევაში, იურიდიული ინტერესი ნამდვილი არ არის.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს ბათილად იქნას ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მე-----ა“-ს 2-----ს და 2- ოქ-----ს კრების ოქმები, რომლითაც ლი--- აბ---ეს დაუდასტურდა ინდივიდუალურ სარგებლობაში არსებული ფართი სარდაფი ფართით 34 კვ. მეტრი.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2-----რს ლი--- აბ---ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავ ნივთზე მდებარე ქალაქი თბილისი, ქუჩა მა-----ი, №3--, სარდაფი 34.00 კვ. მეტრი, რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 2--ე მუხლის პირველი მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ 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-სა---თლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის საგნისა და სუბიექტის ან/და საგნის მესაკუთრის ან მართლზომიერი მფლობელის იდენტიფიკაციის საშუალებას.

გათვალისწინებით იმისა, რომ ლი--- აბ---ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტები არ იძლეოდა სარეგისტრაციო 34 კვ. მეტრი სარდაფის იდენტიფიცირების საშუალებას, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა. აღნიშნული გარემოება გახდა საფუძველი იმისა, რომ ლი--- აბ---ის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი იქნა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მე-----ა 6---“-ის №- კრების ოქმი და აღნიშნული გამოყენებული იქნა იმ სახის მტკიცებულებად, რომლითაც დასტურდება ი/მ ემ-----იას მიერ მომზადებულ ნახაზზე აღნიშნული 34 კვ. მეტრი სარდაფის ლი--- აბ---ის მიერ ფლობის ფაქტი.

დადგენილია, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის 20----- ოქ-----ს №-----6 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება განმეორებით შეჩერდა, იმ

საფუძველზე მითითებით, რომ იმ შემთხვევაში თუ მისა---თზე არსებულ ერთ მიწის ნაკვეთზე არსებობს ორი ამხანაგობა "ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის 2-ე პუნქტის თანახმად წარმოსადგენია ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს თანხმობა, წინააღმდეგ შემთხვევაში წარმოსადგენია კორექტირებული კრების ოქმი, სადაც ასევე მიეთითება განაცხადით წარმოდგენილი ფართი მოიცავს თუ არა უკვე რეგისტრირებულ ფართს.

სწორედ ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილებით დადგენილი ხარვეზის აღმოფხვრის მიზნით არის შედგენილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მე-----ა“-ს 20-----ის №- კრების ოქმი, რომლითაც ისევ ი/მ ემ-----იას მიერ მომზადებულ ნახაზზე აღნიშნული 34 კვ. მეტრი სარდაფის ლი--- აბ---ის მიერ ფლობის ფაქტის დადასტურება მოხდა.

დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-----ის №-----9 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ლი--- აბ---ის განცხადება უძრავ ნივთზე მდებარე ქალაქი თბილისი, ქუჩა მა-----ი, №3--, სარდაფი 34.00 კვ. მეტრი, რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ და მის კუთვნილ სარდაფს ფართით 34 კვ. მეტრი, რომელიც ლი--- აბ---ის სახელზე რეგისტრირებული იყო №0-1-0-0--0--0-5-7 საკადასტრო კოდით, მიენიჭა დამოუკიდებელი საკადასტრო კოდი 0-1-0-0--0--0-5--.

ზემოდასახელებული ფაქტობრივი გარემოებები ცხადყოფს, რომ სადაო სარდაფის რეგისტრაციის დროს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გამოყენებული იქნა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მე-----ა“-ს 2-----ის და 2- ოქმ-----ს კრების ოქმებით დადასტურებული ი/მ ემ-----იას მიერ მომზადებული ნახაზი და მასზე დაყრდნობით დარეგისტრირდა ლი--- აბ---ის საკუთრებად სარდაფი ფართით 34 კვ. მეტრი.

საქმის მასალებით ასევე დადგენილია, რომ 20-- წლის 1- მარტს შედგა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მე-----ის“ №- კრების ოქმი, რომლის თანახმად ამხანაგობამ დაადასტურა, რომ ამხანაგობის წევრის - გუ----- იმ---ის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული №----- - 73.8 კვ.მ. ფართობი შეესაბამებოდა ამ ოქმზე თანდართულ აზომვით ნახაზზე შპს „ტე-----ის“ მიერ 0-06.2---წ. დაფიქსირებულ ფართობს და შეადგენდა 73.8 კვ.მ.-ს. ამხანაგობამ თანხმობა გამოთქვა, რომ გუ----- იმ---ეს ზემოაღნიშნულ უძრავ ნივთზე საჯარო რეესტრში დაერეგისტრირებინა საკუთრების უფლება, თანდართული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად.

ზემოაღნიშნული კრების ოქმის საფუძველზე უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, კ-----ე მა-----ის ქუჩა №3--/ მი----- წი-----ის ქუჩა №---, სარდაფი, ფართით 69,70 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 0-1-0-0--0--0-5--, საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა გუ----- იმ---ის სახელზე. უფლების რეგისტრაციის თარიღი 20--

-----ი.

დადგენილია, რომ თბილისის საქალაქო სასა---თლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 20----- გადაწყვეტილებით სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-- წლის 1- აპ-----ის №----- გადაწყვეტილება, რომლითაც გუ----- ი იმ---ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული იყო №0-.1-.0-.0--.0-.0-.5-- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ნივთი და დაევალა სარეგისტრაციო სამსახურს, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სა---თლებრივი აქტი სადავო საკითხთან დაკავშირებით.

ასევე დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20----- ოქ-----ს №9-----0- გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. თბილისი, კ-----ე მა-----ის ქუჩა №3--/ მი----- წი-----ის ქუჩა №---, სარდაფი, ფართით 69,70 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 0-.1-.0-.0--.0-.0-.0--ე, გაუქმდა გუ-----ი იმ---ის საკუთრების უფლება.

საქმის მასალებით ირკვევა, რომ თბილისის საქალაქო სასა---თლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 20----- გადაწყვეტილების, ისევე როგორც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20----- ოქ-----ს №9-----0- გადაწყვეტილების საფუძველი გახდა ზედდების არსებობის ფაქტი, კერძოდ კი გუ-----ი იმ---ის სახელზე საკუთრების უფლებით დარეგისტრირებული უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდით 0-.1-.0-.0--.0-.0-.0--ე, ზედდებაში მოვიდა ლი--- აბ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთთან საკადასტრო კოდით 0-.1-.0-.0--.0-.0-.5--.

ამ მხრივ საყურადღებოა საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 2-----ის №8-----3 გადაწყვეტილება (ტ.2. ს.ფ. 2-7-2-8), რომლითაც გუ-----ი იმ---ის განცხადებაზე, რომლითაც იგი ითხოვდა საკუთრების უფლების რეგისტრაციას ბინაზე/ერთეულზე, მდებარე ქალაქი თბილისი, ქუჩა კ-----ე მა-----ი, №3--/ქუჩა მი----- წი-----ი №---, სარდაფი - სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძველით, რომ საჯარო რეესტრში დაცული მონაცემების თანახმად გუ-----ი იმ---ის სახელზე რეგისტრირებულ სარდაფზე ს/კ 0-.1-.0-.0--.0-.0-.5-- რეგისტრაცია გაუქმებულია (გადაწყვეტილება საქმე №3-----1-, გაფორმების თარიღი: 29/03/20-8, თბილისის საქალაქო სასა---თლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია) და მის მიერ წარმოდგენილ სართულებრივ გეგმაზე მონიშნული ფართის ნაწილი რეგისტრირებულია ლი--- აბ-----ეზე ს/კ 0-.1-.0-.0--.0-.0-.5--.

ყოველივე ზემოაღნიშნული გარემოებები ცხადყოფს, რომ მოსარჩელეს აქვს იურიდიული ინტერესი წინამდებარე დავის მიმართ, ვინაიდან გუ-----ი იმ---ეს აქვს უფლების დამდგენი დოკუმენტები, რომლითაც მას შეუძლია საკუთრების

უფლება მოიპოვოს სადაო 34 კვ. მეტრ სარდაფზე, რაც განხორციელდა კიდეც სარეგისტრაციო სამსახურის 20-- წლის 1- აპ-----ის №----- გადაწყვეტილებით და ადმინისტრაციულ ორგანოს გუ-----ი იმ---ისათვის არ მიუთითებია უფლების დამდგენ დოკუმენტებში რაიმე სახის ხარვეზზე. ის გარემოება, რომ მოგვიანებით რეგისტრაცია გაუქმდა, გამოიწვია მხოლოდ იმ ფაქტმა, რომ ადგილი ჰქო---ა ზედდებას, კერძოდ, გუ-----ი იმ---ის სახელზე 20-- წლის რეგისტრაციით საკუთრებაში აღრიცხული ფართი, ჯერ კიდეც 2--- წელს იყო რეგისტრირებული ლი--- აბ-----ის სახელზე. თავის მხრივ ეს უკანასკნელი რეგისტრაცია დაეყრდნო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მე-----ა“-ს 2-----ს და 2- ოქ-----ს კრების ოქმებს, რომლებითაც დადასტურებული იქნა ი/მ ემ-----იას მიერ მომზადებულ ნახაზში მითითებული 34 კვ. მეტრი სარდაფის ადგილმდებარეობა.

8.2. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები კრებაზე აფიქსირებენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მიერ მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.) მფლობელობის ამ კანონის ძალაში შესვლის დროს არსებულ ფაქტობრივ მდგომარეობას და ხმათა 2/3-ით იღებენ გადაწყვეტილებას, რომლის თაობაზედაც დგება შესაბამისი ოქმი, თუ წესდებით არ განისაზღვრება განსხვავებული კვორუმი. მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსებზე (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.) საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში დასარეგისტრირებლად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრმა უნდა წარმოადგინოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების მიერ შედგენილი ოქმი და ნახაზი, რომლის მეშვეობითაც შესაძლებელია სამეურნეო სათავსის ადგილმდებარეობის დადგენა.

დასახელებული საკანონმდებლო ნორმის საფუძველზე სასა---თლო განმარტავს, რომ მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.) მფლობელობა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრების მიერ შეიძლება დაუდასტურდეს ამავე ამხანაგობის წევრს. აღნიშნული ხორციელდება ამხანაგობის კრებაზე ამხანაგობის წევრთა 2/3-ის მიერ გადაწყვეტილების მიღების გზით.

დადგენილია, რომ 2-----ს თარიღით შედგენილია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მე-----ა 6---“-ის №- კრების ოქმი, რომლის თანახმად კრებას თავმჯდომარეობდა თა--- ბა-----ი, ესწრებოდა ამხანაგობის წევრთა 2/3 და ამხანაგობის წევრს ლი--- აბ---ეს დაუდასტურდა 34 კვ. მეტრი სარდაფის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი. ამასთან გამოხატული იქნა თანხმობა ლი--- აბ---ემ დაირეგისტრიროს ფართი ი/მ ემ-----იას მიერ მომზადებული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად.

ასევე დადგენილია, რომ 20-----ის თარიღით შედგენილია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მე-----ა“-ს №- კრების ოქმი, რომლის თანახმად

კრებას თავმჯდომარეობდა თა--- ბა-----ი, ესწრებოდა ამხანაგობის წევრთა 1-0% და ამხანაგობის წევრს ლი--- აბ---ეს დაუდასტურდა 34 კვ. მეტრი სარდაფის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი. ამასთან გამოხატული იქნა თანხმობა ლი--- აბ---ემ დაირეგისტრიროს ფართი ი/მ ემ-----იას მიერ მომზადებული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-----ის №-----9 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ლი--- აბ---ის განცხადება უძრავ ნივთზე მდებარე ქალაქი თბილისი, ქუჩა მა-----ი, №3--, სარდაფი 34.00 კვ. მეტრი, რეგისტრირებულ უფლებებში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ და მის კუთვნილ სარდაფს ფართით 34 კვ. მეტრი, რომელიც ლი--- აბ---ის სახელზე რეგისტრირებული იყო №0-1-0-0--0--0-5-7 საკადასტრო კოდით, მიენიჭა დამოუკიდებელი საკადასტრო კოდი 0-1-0-0--0--0-5--. რეგისტრაციის დროს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გამოყენებული იქნა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მე-----ა“-ს 2-----ს და 2- ოქ-----ს კრების ოქმებით დადასტურებული ი/მ ემ-----იას მიერ მომზადებული ნახაზი და მასზე დაყრდნობით დარეგისტრირდა ლი--- აბ---ის საკუთრებად სარდაფი ფართით 34 კვ. მეტრი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 5-ე მუხლის მიხედვით, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სა---თლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. ამხანაგობის კრების ოქმი, თავისი არსით, წარმოადგენს მრავალმხრივ გარიგებას, შესაბამისად სადავო კრების ოქმის ბათილად ცნობის შესახებ მოთხოვნაზე, გარდა სპეციალური კანონის ნორმებისა, უნდა გავრცელდეს სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი დებულებებიც. სსკ-ის 54-ე მუხლის მიხედვით, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძა---ებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

განსახილველ შემთხვევაში გარდა იმისა, რომ საქმეში არ არის წარმოდგენილი რაიმე სახის მტკიცებულება, რომლითაც დადასტურდებოდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მე-----ა“-ს 2-----ს და 2- ოქ-----ს კრების მოწვევის ფაქტი, ამასთან საქმის მასალებით არ დადასტურდა, რომ 2--- წელს ლი--- აბ---ის სახელზე რეგისტრირებული №0-1-0-0--0--0-5-7 საკადასტრო კოდის მქონე 34 კვ. მეტრი სარდაფის ადგილმდებარეობა შეესაბამება ზემოაღნიშნული კრების ოქმებით დადასტურებულ ფაქტს - ი/მ ემ-----იას მიერ მომზადებული ნახაზის მიხედვით 34 კვ. მეტრი სარდაფის ადგილმდებარეობას.

ამასთან საყურადღებოა, რომ მოსარჩელემ სარეგისტრაციო სამსახურის 20-- წლის 1- აპ-----ის №----- გადაწყვეტილებით ამავე სარდაფზე მოიპოვა საკუთრების უფლება, რომელიც შემდეგში გაუქმდა იმ საფუძველით, რომ ადგილი ჰქო---ა ზედდებას 0-1-0-0--0--0-5-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ

ნივთთან.

შესაბამისად გასაჩივრებული კრების ოქმები, რომელიც გამოყენებულია უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობის განსაზღვრისათვის, მიღებულია კანონის მოთხოვნათა უგულბელობით, არღვევს საჯარო წესრიგსა და ზნეობის ნორმებს და არსებობს მათი გაუქმების სა---თლებრივი საფუძველი.

8.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1-0-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

ამავე კოდექსის 1-2-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, თუ საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელის შემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა. თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასა---თლოში სარჩელის შეტანის გზით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია და მხარეთა შორის დავას არ იწვევს ის გარემოება, რომ №0-1-0-0--0--0-5-- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ნივთი მდებარე - ქალაქი თბილისი, ქუჩა მა-----ი №3--, ქუჩა წი-----ი, №--- საცხოვრებელი ფართი, სარდაფსართული, ბინა №--, ფართობი 34 კვ. მეტრი, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ლი--- აბ---ის სახელზე.

ამავე დროს საქმის განხილვის შედეგად დადგინდა, რომ ზემოაღნიშნულ ფართზე, რომელსაც ამჟამად ფლობს გუ-----ი იმ---ე, საკუთრების უფლება ლი--- აბ---ეს რეგისტრირებული აქვს კანონის მოთხოვნათა დარღვევით შედგენილი კრების ოქმების საფუძველზე. ამავე ფართზე თავის მხრივ გუ-----ი იმ---ეს რეგისტრირებული ჰქო---ა საკუთრების უფლება და აღნიშნულის საფუძველი იყო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მე-----ის“ 20-- წლის 1- მარტის №- კრების ოქმი, რომლის თანახმად ამხანაგობამ დაადასტურა, რომ ამხანაგობის წევრის - გუ----- იმ---ის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული №----- – 73.8 კვ.მ. ფართობი შეესაბამებოდა ამ ოქმზე თანდართულ აზომვით ნახაზზე შპს „ტე-----ის“ მიერ 0-

.06.2---წ. დაფიქსირებულ ფართობს და შეადგენდა 73.8 კვ.მ.-ს.

მართალია ლი--- აბ---ის სახელობე სადაო ფართის რეგისტრაციის დროს უფლების დამდგენ დოკუმენტად გამოყენებულია 2-----ის 31-----, ერთის მხრივ ნატ-----
-----ას და მეორეს მხრივ ლი--- აბ---ეს შორის გაფორმებული უძრავი ქონების
ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად ნატ-----ამ ლი--- აბ---ეს
მიყიდა საცხოვრებელი ბინის 11---- წილი, 157 კვ.მ. საერთო ფართი და 34 კვ.მ.
სარდაფი, მაგრამ აღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულებით არ ირკვევა
სარდაფის ადგილმდებარეობა და სწორედ ამ მიზნით იქნა გამოყენებული
ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მე-----ა“-ს 2-----ს და 2- ოქ-----ს
კრების ოქმები. აღნიშნულს ადასტურებს საქმეში წარმოდგენილი საჯარო
რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-8 წლის 4 ნოემბრის მიმართვა და ამავე
სააგენტოს 20-- წლის 8 სექტემბრის ცნობა, რომელთა თანახმად მა-----ის 3-----
-----ის 9---- მდებარე უძრავი ნივთის სააღრიცხვო მასალებში მითითებული
სარდაფების იდენტიფიცირება ვერ ხერხდება.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასა----თლოს მიაჩნია, რომ ლი--- აბ--
--ის შეგებებული სარჩელი, რომლითაც იგი ითხოვს უკანონო მფლობელობიდან
უძრავი ნივთის (სადაო სარდაფის) გამოთხოვას, მოპასუხეთა დავალდებულებას
განახორციელონ სამუშაოები სარდაფის გასამიჯნად და დაეკისროთ მოპასუხეებს,
სარდაფის სარგებლობის ხელშეშლის გამო 1- 800 ლარის გადახდა, არ უნდა
დაკმაყოფილდეს.

9. საპროცესო ხარჯები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის
შესაბამისად იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის
სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს,
თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასა----თლო
ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ
მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის
პროპორციულად, რომელიც სასა----თლოს გადაწყვეტილებით იქნა
დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის
პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის
წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც
იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასა----თლო დააკისრებს მეორე მხარეს
გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4
პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის
მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

გათვალისწინებით იმისა, რომ გუ-----ი იმ---ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს
მოპასუხეებს ბმა „მე-----ა“-ს, თა---- ბა-----სა და ლი--- აბ---ეს სოლიდარულად
უნდა დაეკისროთ გუ-----ი იმ---ის სასარგებლოდ ამ უკანასკნელის მიერ სარჩელის

აღძვრისას გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის (ტ.1. ს.ფ. 115) ანაზღაურება 1-0 (ასი) ლარის ოდენობით.

ამასთან გუ-----ი იმ---ეს უნდა დაუბრუნდეს მის მიერ სარჩელის აღძვრისას ზედმეტად გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 1-0 ლარის ოდენობით, კერძოდ: დადგენილია, რომ გუ-----ი იმ---ე მოითხოვს ორი კრების ოქმის ბათილად ცნობას - 2-----ს კრების ოქმი და 20-----ის კრების ოქმი და მის მიერ სარჩელის აღძვრისას გადახდილი იქნა სახელმწიფო ბაჟი 200 ლარის ოდენობით (ტ.1. ს.ფ. 115-116). ასევე დადგენილია, რომ ორთავე სადაო ოქმი შედგენილია მხოლოდ ერთი ფართის 34 კვ. მეტრი სარდაფის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტის დადასტურების მიზნით და მათ შორის 2- ოქმ-----ს კრების ოქმის შედგენა განაპირობა იმ გარემოებამ, რომ 1- ოქმ-----ს კრების ოქმში შეცდომით იყო მითითებული ამხანაგობის სახელი. შესაბამისად ცხადია, რომ რეალურად ორივე კრების ოქმი ერთი მიზნით არის შედგენილი და მათი ბათილად ცნობის მოთხოვნით აღძრულ სარჩელზეც სახელმწიფო ბაჟის ინდივიდუალურად გადახდის აუცილებლობა არ არსებობს.

ლი--- აბ----ის მიერ შეგებებული სარჩელის აღძვრისას გადახდილი იყო სახელმწიფო ბაჟი 325 ლარის ოდენობით (თანხის დაკისრების ნაწილში, ტ.2. ს.ფ. 1-0) და 120 ლარის ოდენობით (ქმედების განხორციელების დავალებულების ნაწილში, ტ.2. ს.ფ. 1-1). ამასთან მოსარჩელემ იშუამდგომლა სახელმწიფო ბაჟის გადავადება შეგებებული სარჩელის იმ ნაწილში, რომლითაც მოთხოვნილი იყო უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა.

თბილისის საქალაქო სასა----თლოს 20-8 წლის 30 ნოემბრის განჩინებით დაკმაყოფილდა ლი--- აბ----ის შუამდგომლობა სახელმწიფო ბაჟის გადავადების შესახებ და მოსარჩელეს (შეგებებული სარჩელით) გადაუვადდა სახელმწიფო ბაჟის გადახდა სასა----თლო გადაწყვეტილების გამოტანამდე. ვინაიდან ლი--- აბ----ის შეგებებული სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილი ზემოაღნიშნული სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება მოპასუხეებს (შეგებებული სარჩელით) არ დაეკისრებათ, ამასთან ლი--- აბ----ეს უნდა დაეკისროს გადავადებული სახელმწიფო ბაჟის გადახდა სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ 60 ლარის ოდენობით.

1-. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელზე უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასა----თლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 199¹-ე, 243-244-ე, 24--249-ე, 364-ე, 41--ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. გუ-----ი იმ---ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

1.1. ბათილად იქნას ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მე-----ა“-ს 2-----ს კრების ოქმი, რომლითაც ლი--- აბ---ეს დაუდასტურდა 34 კვ. მეტრი სარდაფის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი

1.2. ბათილად იქნას ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მე-----ა“-ს 20-----ის კრების ოქმი, რომლითაც ლი--- აბ---ეს დაუდასტურდა 34 კვ. მეტრი სარდაფის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი

3. ბმა „მე-----ა“-ს, თა--- ბა-----ს და ლი--- აბ---ეს სოლიდარულად დაეკისროთ გუ-----ი იმ---ის სასარგებლოდ ამ უკანასკნელის მიერ სარჩელის აღძვრისას გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 1-0 (ასი) ლარის ოდენობით.

4. გუ-----ი იმ---ეს დაუბრუნდეს მის მიერ სარჩელის აღძვრისას ზედმეტად გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 1-0 (ასი) ლარის ოდენობით (გადახდის თარიღი 23/1-/20-8, საგადასახადო დავალება 0, გადამხდელი გი-----ი სი-----ი, გადახდილი თანხა 1-0 ლარი, სახაზინო კოდი 300-7315-, გადამხდელის ბანკი სს „თიბისი ბანკი“).

5. ლი--- აბ---ის შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.

6. ლი--- აბ---ეს დაეკისროს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 60 ლარის ოდენობით.

7. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასა---თლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში თბილისის საქალაქო სასა---თლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (ქ. თბილისი, და--- აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ. #6) მხარეებისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 1- დღის ვადაში გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-8 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით.

8. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის საქალაქო სასა---თლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსა---თლე:

გენადი მაკარიძე