



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

09.02.2018 წელი
ოზურგეთი

ქ.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე გიორგი ზვიადაძე
სხდომის მდივანი ლია დარჩია

მოსარჩელე: შპს „ბ-----“

წარმომადგენელი: ნ-----ძე, კ-----ვილი

მოპასუხე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონალური ოფისი

წარმომადგენელი: გ-----ძე

მოპასუხე: შპს „ა-----“

წარმომადგენელი: კ-----ძე

დავის საგანი: ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 02 აგვისტოს N316795 გადაწყვეტილება.

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 18 აგვისტოს N882017385332-05 გადაწყვეტილება.

1.3. დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების და საქმესთან დაკავშირებული გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე გამოსცეს ახალი აქტი.

2. მოპასუხეების პოზიცია

2.1. მოპასუხე მხარემ სარჩელი არ ცნო და მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

3. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობით დადგენილია, რომ შპს "ბ-----ს" საკუთრებაში გადაეცა მაღაზია ბ-----, მიწის ფართობი 543 კვ.მ., სარგებლობის უფლებით.

1998 წლის 06 თებერვალს, შპს ფირმა "ბ-----ს" და შპს ფირმა "ავერსი ქუთაისს" შორის დაიდო ხელშეკრულება, რომლითაც შპს ფირმა "ბ-----მ", გაასხვისა მთელი შენობის 1/3-დი ნაწილი, შენობის მარჯვენა მხარის პირველი და მეორე სართულის სავაჭრო დარბაზის ფართი და დამხმარე სათავსოები, სულ 185.5 კვ.მ, რომლის სავაჭრო ფართია 101.6 კვ.მ., დამხმარე 83.9 კვ.მ., განლაგებული 200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. ხელშეკრულებაში მითითებულია, რომ აღნიშნული შენობის 1/3-დი ნაწილი გაიყიდა 13 260 ლარად.

3.2. ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა შპს „ბ-----ს“ სარჩელი.

სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად იქნა ცნობილი, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება, რომლითაც შპს "ავერსი-გეოფარმი" დარეგისტრირდა თანამესაკუთრედ, ქალაქ ოზურგეთში ა. წულაძეს ქუჩა N9-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე, მიწის (უძრავი ქონების) **საკადასტრო კოდი N 26.26.47.003.01.500.**

დაევალოს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონულ ოფისს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად მიიღოს გადაწყვეტილება, 06.02.1998 წლის N2-10 ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შპს "ა-----"-ს უძრავი ქონების თანამესაკუთრედ აღრიცხვასთან დაკავშირებით.

3.3. დღეის მდგომარეობით მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდით N26.26.47.003 მესაკუთრეები არიან შპს „ავერსი ფარმა“ მიწის ნაკვეთი 200 კვ.მ N1 შენობა-ნაგებობის პირველი-მეორე სართულის საერთო ფართი 185.5 კვ.მ -ის მესაკუთრე.

შპს „ბ-----“ მიწის ნაკვეთი 343 კვ.მ N1 შენობა-ნაგებობის პირველი-მეორე სართულის საერთო ფართი 350 კვ.მ -ის მესაკუთრე

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

4.1. საქმეში არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სარჩელიუნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლი; საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლი; საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 21-ე, მე-2, 23-ე, მე-3, 23-ე, მუხლები; საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 72-ე, 60¹-ე და 96-ე მუხლები; საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილი და 33-ე მუხლი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით.

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

შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგები.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება წარმოადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტით რეგლამენტირებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს და აღნიშნული აქტის კანონშესაბამისობა უნდა შეამოწმოს სასამართლომ მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

6.3. საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის **21-ე** მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად, ან/და არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური;

6.4. საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის **21-ე** მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტით მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ 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.

6.5. საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის **მე-2** მუხლის „თ“ პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილების 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 ცვლილებების შეტანის, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

6.6. ამავე მუხლის „ი“ პუნქტის მიხედვით კი, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით.

საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის **მე-11** მუხლის პირველი

ნაწილის „ა“ პუნქტის თანახმად „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება საკუთრება;“

მოცემულ შემთხვევაში ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა შპს „ბ-----ს“ სარჩელი.

სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად იქნა ცნობილი, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება, რომლითაც შპს "ავერსი-გეოფარმი" დარეგისტრირდა თანამესაკუთრედ, ქალაქ ოზურგეთში ა. წულაძეს ქუჩა N9-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე, მიწის (უძრავი ქონების) **საკადასტრო კოდი N 26.26.47.003.01.500.**

დაევალა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონულ ოფისს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად მიიღოს გადაწყვეტილება, 06.02.1998 წლის N2-10 ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შპს "ა-----"-ს უძრავი ქონების თანამესაკუთრედ აღრიცხვასთან დაკავშირებით.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ უძრავი ქონება თანასაკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა არასწორად და დაავალა ადმინისტრაციულ ორგანოს ახალი წარმოება.

ნასყიდობის ხელშეკრულებაში, რომლის გამოკვლევაც დაევალა ადმინისტრაციულ ორგანოს ცალსახად არის მითითებული, რომ ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს შენობის ფართის ნაწილი, რომელიც განლაგებულია 200 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. მთლიანად შენობა არის განლაგებული 200 კვმ. მიწის ნაკვეთზე და არა მხოლოდ შენობის ერთ-მესამედი ნაწილი. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება არის დადგენილი როგორც სასამართლოს 2016 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილებით, ასევე თავად ხელშეკრულებით და სხვა მასალებით. სწორედ მიწის ნაკვეთი, რომელზეც არის განლაგებული შენობა უნდა აღირიცხოს თანასაკუთრებად, ვინაიდან შენობის ნაწილი 185.5 კვ.მ ეკუთვნის მოპასუხეს, დანარჩენი ნაწილი მოსარჩელეს.

დანარჩენ ნაწილში ადმინისტრაციულ ორგანოს სარეგისტრაციო ცვლილებები შეტანილი აქვს სწორად და მათი ბათილად ცნობის საფუძველი არ არსებობს.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის **53.1 მუხლით**, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების

გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არა უმეტეს ამ კოდექსის 47-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული ოდენობისა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-3, მე-4, მე-12, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-8, 55-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

დაევალოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შეიტანოს ცვლილება მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N26.26.47.003. საბოლოო რეგისტრაციის თარიღი 25.08.2017 რეგისტრირებულ მონაცემებში, კერძოდ შპს „ავერსი ფარმას“ საკუთრებაში აღრიცხული მიწის ნაკვეთი 200 კვ.მ აღრიცხოს შპს „ავერსი ფარმას“ და შპს „ბ-----ს“ თანასაკუთრებად.

2. სახელმწიფო ბაჟის ნაწილი 50 (ორმოცდაათი) ლარის ოდენობით დაუბრუნდეს მოსარჩელე შპს „ბ-----ს“ (ბაჟის გადახდის თარიღი 2017 წლის 31 აგვისტო, საგადასახადო დავალება N5133597914, გადამხდელის ბანკი სს „ლიბერთი ბანკი“)

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქუთაისი, ნიუპორტის ქუჩა № 32) ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მდებარე: ოზურგეთი, ი. სიორიძის ქუჩა № 14) მხარეთათვის, დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან, 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში.

მოსამართლე

გიორგი ზვიადაძე

