



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

15 მარტი 20-8 წელი
ახალციხე

ქ.

ახალციხის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე - შალვა მჭედლიშვილი
სხდომის მდივანი - ვარლამ თაბაგარი

მოსარჩელე - ლ-----

წარმომადგენელი - ც-----

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ს-----
რეგიონული ოფისი

მოპასუხის წარმომადგენელი - ი-----

მოპასუხე - ლ---რა წ--ლ---რი

წარმომადგენელი - ი-----

დავის საგანი: ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობა.

აღწერილობითი ნაწილი

1. დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა

ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ს----- რეგიონული ოფისის გადაწყვეტილება N8-----), განცხადების რეგისტრაციის # 8----- წელი, უძრავი ნივთის(მდებარე დ----- ქუჩის მიმდებარედ, საკადასტრო კოდი:ნ-0-3-4--) რეგისტრაციის შესახებ ლ----- საკუთრებაში არსებულ 45 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ლ---რა წ--ლ---რისათვის თანასაკუთრებაში რეგისტრაციის ნაწილში და იგი აღირიცხოს ლ----- საკუთრებაში.

სარჩელის მიხედვით 20-6 წლის 09 დეკემბერს ლ-----მ ა----- რაიონის

სარეგისტრაციო სამსახურის მეშვეობით განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა წარმოდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოეხდინათ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავ ნივთის ცვლილების რეგისტრაცია, მდებარე: დ----- [ზონა: ა-----] და გაეცათ ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (პრაქტიკულად განმცხადებელი ითხოვდა უძრავი ნივთის ელექტრონული ვერსიით ჩანაწერის განახლებას). 20-6 წლის 15 დეკემბერს „მიმდინარეობს სარეგისტრაციო წარმოებაზე დამატებით დოკუმენტაციის სტატუსით“ შეჩერდა წარმოება და ლ-----ს აცნობეს, რომ 6-0-0-0- საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებულია უფლება ბინა ერთეულებად და მოითხოვეს დააზუსტოს მოთხოვნა, ითხოვდა, კორპუსის მიწის დაზუსტებას თუ სურდა აღნიშნული ბინების ერთეულების ისევ მიწის საკადასტრო კოდზე გადმოლაგება.

20-6 წლის 19 დეკემბერს იმავე სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრატორის რჩევით

ლ-----მ გააკეთა განაცხადი და მოითხოვა მიწის ნაკვეთების კოდებზე გადმოლაგება.

20-6 წლის 23 დეკემბერს „მიმდინარეობს სარეგისტრაციო წარმოებაზე დამატებითი დოკუმენტაციის“ სტატუსით (----- კვლავ შეჩერდა ლ----- განცხადების რეგისტრაცია შემდეგი შინაარსის მოთხოვნით:

„მოგახსნებთ, რომ თქვენს სახელზე რეგისტრირებული იყო უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდით 6-----

-----, აქედან საკადასტრო კოდით 6----- უძრავი ნივთის ნახევარი გასხვისებულია ლ---რა წ----- (3/6 0-----), საფუძველი: ნასყიდობის ხელშეკრულება 1---- 27.07.2006წ. ხოლო ამჟამად წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზისა და წარმოდგენილი დოკუმენტაციის მიხედვით ითხოვთ მთლიანი ფართის 96 კვ.მ მიწის ნაკვეთის და შენობა-ნაგებობის რეგისტრაციას, გთხოვთ დაგვიზუსტოთ მოთხოვნა თუ გსურთ აღნიშნული უძრავი ნივთის რეგისტრაცია განხორციელდეს წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარმოსადგენი იქნება თანამესაკუთრის ლ---რი წ--ლ---რის კანონმდებლობის შესაბამისად დამოწმებული განცხადება, რათა უძრავი ნივთი დარეგისტრირდეს წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით და ამონაწერში მიეთითოს წილები 1/2-1/2".

აღნიშნული აქტის საფუძველზე ლ-----ათვის ცნობილი გახდა, რომ მისი საკუთრება უკანონოდ, უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე აღირიცხა ლ---რი წ--ლ---რის საკუთრებაში, რადგანაც მან ლ---რი წ--ლ---რს მიყიდა მხოლოდ მაღაზიის ფართის 1/2 ნაწილი ანუ 25,5 კვ.მ.

შესაბამისად საჯარო რეესტრის ა----- სარეგისტრაციო სამსახურს მოსარჩელე

მხარემ მიმართა შემდეგი მოთხოვნებით:

1. გაასწოროს შეცდომა, ნაწილობრივ გააუქმოს გადაწყვეტილება ლ---რი წ--ლ--
-რის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთში
(საკადასტრო კოდი: 6-----) 45 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ, კომერციული
ფართის 10,5 კვ.მ. რეგისტრაციის ნაწილში და მასზე რიცხულად დატოვოთ
მხოლოდ კომერციული ფართი 25,5 კვ. მ. შესაბამისი ცვლილება შეიტანოს
საჯარო რეესტრის ჩანაწერში (განცხადების რეგისტრაციის 6-----
გადაწყვეტილების თარიღი 2-----), მიწის ნაკვეთის კოდი: 6-----.

2. უფლების დამდგენი დოკუმენტის (ლ-----ესა და ლ---რა წ--ლ---რს შორის
2006 წლის 27 ივლისს შემდგარი ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმებული
ნოტარიუს ე-----ის მიერ, რეესტრის № 1----) საფუძველზე ლ-----
საკუთრებად აღრიცხოთ ცალკე მიწის ნაკვეთი 45 კვ.მ. ხოლო ლ---რი წ--ლ---
რთან თანასაკუთრებაში აღერიცხათ მაღაზიის 1/2, 25,5 კვ.მ.

საპასუხოდ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 30 იანვრის #8----- გადაწყვეტილებით ლ--
-----ს დაევალა წარადგინოს დოკუმენტაცია, რომელიც დაადასტურებს მის
მიერ სადაო 45 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის შესყიდვის ფაქტს, რის შესახებაც
წარდგენილი იქნა ადმინისტრაციული საჩივარი შემდეგი მოთხოვნით:
გაუქმდეს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 30 იანვრის #8----- გადაწყვეტილება.

ადმინისტრაციული საჩივრის ფაქტობრივ გარემოებებზე მითითებული იქნა
შემდეგი:

1997 წლის 11 დეკემბერს ლ-----მ ა----- რაიონის საპრივატიზაციო
განყოფილებისაგან შეისყიდა საყოფაცხოვრებო მომსახურების ბალანსზე
რიცხული მაღაზია „-----, მისამართი: დ-----აღაზიის
მახასიათებლებია: მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა შიგა აზომვითი
ნახაზით 51 კვ.მ. ლ-----მ 1099 წლის დეკემბერში აუქციონის წესით
შეისყიდა მაღაზია "ო----ის" მიმდებარე ტერიტორია 45 კვ.მ. 2000 წლის 08
აგვისტოს საჯარო რეესტრის ა----- სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ
გაერთიანდა ორივე უძრავი ნივთი და ლ-----ზე დარეგისტრირდა 96 კვ.-მ.
საკადასტრო კოდი: 6-0-00-0-- (მათ შორის 51 კვ.,მ მიწის ნაკვეთი, რომელზეც
განთავსებულია ორსართულიანი მაღაზია).

2006 წლის 27 ივლისს ლ-----სა და მოქ. ლ---რი წ--ლ---რს შორის შედგა
ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც იმავე დღეს დამოწმდა ნოტარიუს ე-----
-----ის მიერ, რეესტრის # 1----. ხელშეკრულების თანახმად ლ-----მ

გაყიდა და ლ---რი წ--ლ---რმა იყიდა მაღაზიის ნაწილი 25,5 კვ.მ. უძრავი ნივთის მონაცემებია: მისამართი დ-----, საკადასტრო კოდი 6-0------ და იგი გახდა 51 კვ.მ. მაღაზიის ნაწილის თანამესაკუთრე.

20-6 წლის 23 დეკემბერს კი ლ-----ათვის ცნობილი გახდა, რომ ა----- სარეგისტრაციო სამსახურმა 2000 წლის 0----- ლ---რი წ--ლ---რი ლ----- აგან შესყიდული მაღაზიის 25,5 კვ.მ. ნაცვლად მესაკუთრედ დაარეგისტრირა 36 კვ.მ. კომერციული ფართის მესაკუთრედ, ნაცვლად 25,5 კვ. მეტრისა და აგრეთვე იმ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ, რომელიც ლ-----ს არ გაუყიდია და ლ---რი წ--ლ---რს არ უყიდია, რის გამოც ლ---რი წ--ლ---რი თანამესაკუთრე გახდა კომერციული ფართის ზედმეტ 10,5 კვ.მ. ნაწილში და იმ უძრავ ნივთის (45 კვ.მ.) ნაწილში. რომლის უფლების დამდგენი დოკუმენტიც არ წარუდგენია მას საჯარო რეესტრში.

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ნაცვლად იმისა, რომ ემსჯელა რამდენად უკანონოდ მიაკუთვნა ლ---რი წ--ლ---რს მიწის ნაკვეთი (რომელიც მას არ გადასცემია არც ადმინისტრაციული აქტით და არც გარიგებით) და მისთვის მოეთხოვა რეგისტრაციის საფუძველის წარდგენა (თავდაპირველ რეგისტრაციის დროს საფუძვლად მითითებული იქნა 2006 წლის 27 ივლისს ლ-----სა და მოქ. ლ---რი წ--ლ---რს შორის შემდგარი ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმებული ნოტარიუს ე-----ის მიერ, რეესტრის 1---, რომლის თანახმადაც ლ---რი წ--ლ---რმა ლ-----აგან შეიძინა 51 მ.კვ. ფართის მაღაზიის 1/2 ნაწილი) 2--- წლის 30 იანვარს გამოიტანა #----- გადაწყვეტილება და პირიქით ლ-----ს მოსთხოვა ედასტურებინა მის მიერ სადაო ნივთის ნაწილის 45 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის შესყიდვის კანონიერება და წარმოედგინა მისი შესყიდვის დამადასტურებელი დოკუმენტები, რაც გასაჩივრდა ადმინისტრაციული საჩივრით.

ადმინისტრაციული საჩივრის თანახმად გადაწყვეტილება უკანონო იყო და უნდა გაუქმებულიყო, რადგანაც ლ----- განცხადებით მოთხოვნილი იყო ლ---რი წ--ლ---რის უკანონო მესაკუთრეობიდან უძრავი ნივთის უკან გამოთხოვა და შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღება. მოთხოვნა საფუძვლიანია, რადგანაც რეგისტრაციის დროს ა----- სარეგისტრაციო სამსახურს არ ქონდა ლ---რი წ--ლ---რისათვის საკუთრებაში ლ----- მიერ შეძენილი მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრედ აღრიცხვის საფუძველი, ხოლო ლ-----ათვის საკუთრებაში 45 კვ. მ. მიწის ნაკვეთის აღრიცხვის საფუძვლად უფლების დამდგენ დოკუმენტად კი მითითებულია საქართველოს კანონი „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებაში გამოცხადების შესახებ“; განცხადება ნაკვეთის გაყოფის შესახებ, დამოწმების თარიღი 24/07/2006 წელი. ანუ თავის დროზე აღნიშნული საჯარო რეესტრმა ჩამონათვალი ჩათვალა რეგისტრაციის საფუძვლად და

დღეის მდგომარეობით, თუკი იგი დაცული არ არის საჯარო რეესტრში, ეს არ შეიძლება ჩაითვალოს მესაკუთრისათვის უფლების დამდგენი დოკუმენტის არ ქონად და გამოყენებული იქნეს იმ საშუალებად, რომ უკანონო მესაკუთრე ლ---რი წ--ლ---რს დარჩეს საკუთრებაში ნივთი, რომლის საკუთრების უფლებაც არ გადაუცია მისთვის ლ-----ს, ხოლო საჯარო რეესტრმა კი მის მიერ დაშვებული შეცდომის გადაფარვის მიზეზით უკანონოდ აღუკვეთოს ლ-----ს საკუთრების უფლება. აღნიშნულიდან გამომდინარე მოსარჩელებმ მოითხოვა :

1.ბათილად ეცნოთ 2--- წლის 30 იანვრის #----- გადაწყვეტილება;

2.დაევალებინათ ა----- სარეგისტრაციო სამსახურისათვის ემსჯელა ლ----- -- მოთხოვნებზე (1.გაასწოროს შეცდომა, ნაწილობრივ გააუქმოს გადაწყვეტილება ლ---რი წ--ლ---რის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთში (საკადასტრო კოდი; 6-----) 45 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ, კომერციული ფართის 10,5 კვ.მ. რეგისტრაციის ნაწილში და მასზე რიცხულად დაეტოვებინათ მხოლოდ კომერციული ფართი 25,5 კვ. მ. შესაბამისი ცვლილება შეეტანათ საჯარო რეესტრის ჩანაწერში (განცხადების რეგისტრაციის 6----- გადაწყვეტილების თარიღი 24/07/2006), მიწის ნაკვეთის კოდი: 6-----.) და განახორციელოს კანონით დადგენილი ღონისძიებები.

მიუხედავად აღნიშნულისა და იმისა, რომ აშკარად ჩანს და მტკიცდება ლ---რიწ--ლ---რისათვის ლ----- კუთვნილი უძრავი ნივთის უკანონოდ უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე გადაცემისა და ლ-----ათვის საკუთრების უფლების უკანონოდ წართმევის ფაქტი, სარეგისტრაციო სამსახურმა ვითომ ვერ შემჩნია აღნიშნული და წარმოება შეწყვიტა იმ მოტივით, რომ განმცხადებელმა ვერ წარადგინა მისი საკუთრების შეძენის დამადასტურებელი დოკუმენტი, მაშინ როცა ლ----- 96 კვ.მ. მიწის ნაკვეთისა და მათზე განლაგებული შენობის მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში აღრიცხულია 2000 წლიდან, ხოლო ლ---რი წ----- მისი ქონების გადაცემის დამადასტურებელი ნასყიდობის ხელშეკრულება შემდგარია მხოლოდ 25,5 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (მაღაზიის) გაყიდვის ფაქტზე. საჯარო ჩანაწერი იმდენად თვალნათლივ ლახავს ლ----- საკუთრების უფლებას, რომ მას დამატებითი მტკიცებულებაც კი არ სჭირდება. გამომდინარე აღნიშნულიდან საჯარო რეესტრის სააგენტოში მოვითხოვეს ბათილად ეცნოთ:

1. საჯარო რეესტრის 2--- წლის 30 იანვრის #8----- და 2--- წლის #8----- გადაწყვეტილებები;
2. დაევალებულიყვნენ ა----- სარეგისტრაციო სამსახურს ლ---რი წ--ლ---რის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულად და მასზე რიცხულად დატოვოს მხოლოდ კომერციული ფართი 25.5 კვ. მ.
3. შესაბამისი ცვლილება შეეტანათ საჯარო რეესტრის ჩანაწერში

(განცხადების რეგისტრაციის №----- გადაწყვეტილების თარიღი 24/07/2006), მიწის ნაკვეთის კოდი: №-----) და განეხორციელებინათ კანონით დადგენილი ღონისძიებები.

მიუხედავად აღნიშნულისა და იმისა, რომ ა----- მუნიციპალიტეტის გამგეობისათვის ცნობილი იყო ლ-----ზე სადაო ფართების საკუთრების უფლების მოცულობის, ლ---რა წ--ლ---რთან დავისა და ზედდების შესახებ (ორჯერ რეგისტრაციის შეჩერების სტატუსის დადგენის გამო გადაწყვეტილებები (#-----წ.) თანამდებობის პირთა მიერ უფლების ბოროტად გამოყენებით საჯარო რეესტრში წარდგენილი იქნა ცრუ მონაცემების შემცველი ნახაზი იმასთან დაკავშირებით, თითქოსდა ლ----- კუთვნილი 45 კვ.მ მიწის ნაკვეთი ვ----- ქუჩის მიმდებარედ (ნახაზში გაფერადებულია) იყო თავისუფალი და სხვა მიწის ნაკვეთთან ერთად მოთხოვნილი იქნა მისი საკუთრებაში რეგისტრაცია. შედეგად საჯარო რეესტრის სააგენტომ, რომელიც იმ პერიოდში განიხილავდა ლ----- ადმინისტრაციულ საჩივარს სადაო ფართის ლ---რა წ--ლ---რთან თანასაკუთრების შესახებ და რომლისთვისაც ცნობილი იყო, რომ სადაო ფართი უკვე რეგისტრირებული იყო ლ---რა წ--ლ---რისა და ლ----- თანასაკუთრებაში (ლ-----ს ელექტრონული ვერსიით არ აქვს განმეორებითი რეგისტრაცია ზემოაღნიშნული მიზეზების გამო), ა----- მუნიციპალიტეტს საკუთრებაში დაურეგისტრირა ლ----- და ლ---რა წ--ლ---რის თანასაკუთრებაში უკვე რეგისტრირებული 45 კვ.მ, მიწის ფართობი. რეგისტრაციის საფუძვლად მიჩნეულ იქნა ა----- მუნიციპალიტეტის მიერ წარდგენილი საკადასტრო გეგმები, ნახაზები და ის გარემოება, რომ ლ----- ---მ ვერ გამოასწორა ხარვეზი და გადაწყვეტილება M 8----- (07.03.2---ით შეწყდა საქმის წარმოება.

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ სწორედ ზემოაღნიშნული საქმის წარმოების შეწყვეტის გადაწყვეტილება გასაჩივრებული იყო მოსარჩელის მიერ და მიმდინარეობდა შემოწმება, რომელიც ჯერ კიდევ დასრულებული არ იყო. თუნდაც დასრულების შემთხვევაში წარმოების შეწყვეტით ლ-----ს უარი უნდა მიეღო სადაო 45 კვ.მ. ფართზე ლ---რი წ--ლ---რის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმებაზე, რაც გამორიცხავდა უკვე არსებული რეგისტრაციის (ლ----- და ლ---რი წ--ლ---რის თანასაკუთრებაში არსებული სადაო 45 კვ.მ მიწის ფართობზე) გაუქმებას და შესაბამისად ა----- მუნიციპალიტეტზე რეგისტრაციას. ანუ ამ პირობებში არ არსებობდა უკვე საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ა----- მუნიციპალიტეტზე საკუთრებაში რეგისტრაციის საფუძველი. იმავდროულად ა----- მუნიციპალიტეტზე სადაო ფართის საკუთრებაში სარეგისტრაციო წარმოება დასრულდა იმ პერიოდში, როდესაც ჯერ კიდევ განხილვაში იყო ლ----- საჩივრები საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში და შესაბამისად ცნობილი იყო მათთვის

არსებული დამაბრკოლებელი გარემოების შესახებ.

რის გამოც მიმართეს ახალციხის რაიონული სასამართლოს სარჩელით. სასამართლოს 2--- წლის 02 აგვისტოს #3----- გადაწყვეტილებით მოსარჩელის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა სრულად და ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ს----- რეგიონალური ოფისის 2--- წლის 10 აპრილის #----- -- გადაწყვეტილება ა----- მუნიციპალიტეტის თვითმართველი ერთეულის საკუთრებაში უძრავი ნივთის მდებარე ა----- მიმდებარედ, საკადასტრო კოდი #6-0-3-39- რეგისტრაციის შესახებ ლ----- და ლ---რა წ-ლ---რის თანასაკუთრებაში არსებული 33 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ზედდების ნაწილში. სასამართლოს გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში. სასამართლოს მიერ ორივე მხარეს დაუბრუნდა სადაო ნაკვეთი იმიტომ, რომ წინა სარეგისტრაციო მონაცემები გასწორებული არ იყო და შესაბამისად ნივთი დაბრუნდა პირვანდელ მდგომარეობაში. თუმცა მოპასუხე სარეგისტრაციო სამსახურისათვის ცნობილი იყო, რომ ლ---რი წ-ლ---რი ლ-----სთან 45 კვ.მ. მიწის ნაკვეთში თანამესაკუთრედ აღრიცხული იყო უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე. მიუხედავად ამისა უფლების რეგისტრაციის შესახებ მიღებული გადაწყვეტილებით N-----), განცხადების რეგისტრაციის # 8----- წელი, კვლავ მოახდინა შემდეგი სახის რეგისტრაცია: სადაო ნივთზე (მდებარე დ-----ი, ვ----- ქუჩის მიმდებარედ, საკადასტრო კოდი: 6-0-3-4--) 36-36 კვ.მ.-ზე მესაკუთრეებად აღრიცხა ლ----- და ლ---რი წ-ლ---რი პარალელურად ორივე აღრიცხა არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთის 96 კვ.მ. თანამესაკუთრედ, რაც კვლავ სასამართლოში სარჩელით მომართვის საფუძველი გახდა.

2. 1. მოპასუხის პოზიცია:

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და მისმა წარმომადგენელმა განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ს----- რეგიონული ოფისის 2--- წლის 13 ოქტომბრის #8----- გადაწყვეტილებით განხორციელდა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვილების რეგისტრაცია, დაზუსტდა უკვე რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო საზღვრები, წარმოდგენილი საკადასტრო აზოვითი ნახაზის ქაღალდისა და ელექტრონული ვერსიის შესაბამისად. ლ-----ა და ლ---რი წ-ლ---რის საკუთრების უფლება უკვე რეგისტრირებული იყო ერთ შემთხვევაში 2000 და მეორე შემთხვევაში 2006 წლიდან, კერძოდ, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დაცული მონაცემების თანახმად, 6-0-00-0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული იყო დ----- არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მდებარე მაღაზია, რომელზეც 1997 წლის 11 დეკემბერს ნოტარიუს ე. ო-----ს მიერ გაფორმებული №7-- ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების საფუძველზე, რეგისტრირებული იყო ლ----- საკუთრების უფლება (უფლების რეგისტრაციის M9-----, თარიღი: 0----- წ.) 6-0-00-0--

საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე 2000 წლის 4 მაისს მომზადებული საკადასტრო რუკის მიხედვით, დ----- მდებარე მიწის ნაკვეთი იყო 96 კვ.მ და ის შედგებოდა ამავე ნაკვეთზე განთავსებული მაღაზია „ო----ის“ შენობისა (51.45 კვ.მ) და მისი კუთვნილი ტერიტორიისაგან (44.55 კვ.მ) ($51.45+44.55=96$ კვ.მ მიწის ნაკვეთი). 6-0-00-0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთისგან წარმოიშვა ორი უძრავი ნივთი: შენობა-ნაგებობის პირველ სართულზე განთავსებული 36 კვ.მ შიდა ფართი თავისი კუთვნილი 25,5 კვ.მ მიწის ნაკვეთით და მეორე სართულზე განთავსებული 36 კვ.მ შიდა ფართი თავისი კუთვნილი 70,5 კვ.მ მიწის ნაკვეთით.

ზემოაღნიშნული შენობა-ნაგებობის პირველ სართულზე განთავსებულ 36 კვ.მ შიდა ფართს თავისი კუთვნილი 25,5 კვ.მ მიწის ნაკვეთით მიენიჭა ახალი საკადასტრო კოდი

6-0-0----- (განცხადების რეგისტრაციის №----- თარიღი: 2----- წ.). 2006 წლის 27 ივლისს ნოტარიუს ე. ო-----ს მიერ გაფორმებული #21---- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ლ-----მ გაყიდა, ხოლო ლ---რი წ--ლ---რმა იყიდა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 25,5 კვ.მ და მაღაზია, მდებარე მისამართზე: დ----- ქ. N9-, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი - 6-0-0----- (ნაკვეთის წინა საკადასტრო კოდი: 6-0-00-0--)(უფლების რეგისტრაციის №6-----.).

2.2. მოპასუხე ლ---რი წ--ლ---რმა სარჩელი არ ცნო და შესაგებელში აღნიშნა, რომ სადავოდ გამხდარი ადმინისტრაციული აქტები გამოცემულია კანონით დადგენილი წესით, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ლ---რი წ----- განხორციელდა მხარეთა შორის შედგენილი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, შესაბამისად სარჩელი არის უსაფუძვლო და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. 1997 წლის 11 დეკემბერს ლ-----მ ა----- რაიონის საპრივატიზაციო განყოფილებისაგან შეისყიდა საყოფაცხოვრებო მომსახურების ბალანსზე მყოფი მაღაზია „ო----ა“ მისამართი: დ----- ქ--, მისი მახასიათებლებია მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა შიგა აზომვითი ნახაზით 51 კვ.მ. მაღაზია „ო----ა“, რომელიც 1997 წლის 11 დეკემბერს იყიდა ლ-----მ, წარმოადგენდა საყოფაცხოვრებო მომსახურების ორსართულიანი შენობის ნახევარს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მაღაზია „ო----ის“ ტექნიკური პასპორტი.

3.2. 2000 წელს ლ-----მ აღიარების წესით შეიძინა და საკუთრების უფლებით დაირეგისტრირა მაღაზია „ო----ის“ მიმდებარე ტერიტორია, 45 კვ.მ. ფართის მქონე მიწის ნაკვეთი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (მომზ. თარიღი: 2-----3).(ს.ფ.19).

3.3. 2000 წლის 04 მაისს ა----- სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებით გაერთიანდა ლ----- საკუთრებაში რეგისტრირებული ორი უძრავი ქონება 45 კვ.მ. ფართის მქონე მაღაზია „ო----ის“ მიმდებარე ტერიტორია და მაღაზია „ო----ა“ ფართით 51 კვ.მ. და ლ-----ზე საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა 96 კვ.მ ფართის მქონე უძრავი ქონება, ს/კ 6-0-00-0--.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, თარიღი 0----- წელი.(ს.ფ.44-47).

- 2000 წლის 04 მაისს ა----- სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილება(ს.ფ.22-23).

- ცნობა ქონებაზე ყადაღის არარსებობის შესახებ.(ს.ფ.57-58).

3.4. 2006 წლის 24 ივლისს ლ-----მ მიმართა ა----- სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა მის კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის, საკადასტრო კოდით N6-0-00-0--. ორ ნაწილად გაყოფა წარდგენილი ნახაზის მიხედვით. წარდგენილი ნახაზის მიხედვით ორ ნაწილად გაიყო მაღაზია „ო----ა“ ფართით 51 კვ.მ, საიდანაც ლ-----ს საკუთრებაში 25,5 კვ.მ. ფართი ცალკე დარეგისტრირდა და მიენიჭა სარეგისტრაციო N6-0-00-0--. (წინა სარეგისტრაციო N 6-0-00-0--.), ხოლო მაღაზია „ო----ა“ ფართიდან 51 კვ.მ.ეტრიდან 25,5 კვ.მ. და მიწის ნაკვეთი, 45 კვ.მ. ფართის მქონე მაღაზია „ო----ის“ მიმდებარე ტერიტორია, დაყოფის გეგმის მიხედვით 70,5 კვ.მ. ლ-----ს საკუთრებაში დარეგისტრირდა ცალკე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ლ----- განცხადება;

- უძრავი ქონების ორ ნაწილად გაყოფის გეგმები და ნახაზები;

- ამონაწერი სააღრიცხვო ბარათიდან, თარიღი 2----- წელი.

3.5. 2006 წლის 27 ივლისს ლ-----სა და ლ---რი წ--ლ---რს შორის შედგა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით ლ-----მ, როგორც „გამყიდველმა“ ლ---რი წ--ლ---რს, როგორც „მყიდველს“ მიჰყიდა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი დაუზუსტებელი ფართობით 25,5 კვ.მ. და მაღაზია მდებარე მისამართზე დ----- ქ---, უძრავი ქონების N6-0-00-0--.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, სანოტარო რეესტრში რეგისტრაციის N1----(ს.ფ.53-55).
- ამონაწერი სააღრიცხვო ბარათიდან, თარიღი 2----- წელი.
- ამონაწერი სააჯარო რეესტრიდან, თარიღი 2----- წელი.
- მხარეთა ახსნა-განმარტებანი.

3.6. 2006 წლის 27 ივლისს ლ---რი წ--ლ---რის სახელზე საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი დაუზუსტებელი ფართობით 25,5 კვ.მ., ნაკვეთის ფუნქცია არასასოფლო-სამეურნეო, მაღაზია, მდებარე მისამართზე დ----- ქ--, უძრავი ქონების სარეგისტრაციო N6-0-0-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, სანოტარო რეესტრში რეგისტრაციის N1----(ს.ფ.53-55).
- ამონაწერი სააღრიცხვო ბარათიდან, თარიღი 2----- წელი.
- ამონაწერი სააჯარო რეესტრიდან, თარიღი 2----- წელი.
- მხარეთა ახსნა-განმარტებანი.

3.7. 20-6 წლის 09 დეკემბერს ლ-----მ ა----- რაიონის სარეგისტრაციო სამსახურის მეშვეობით განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა წარმოდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოეხდინათ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავ ნივთის ცვლილების რეგისტრაცია, მდებარე: დ----- [ზონა: ა-----] და გაეცათ ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (პრაქტიკულად განმცხადებელი ითხოვდა უძრავი ნივთის ელექტრონული ვერსიით ჩანაწერის განახლებას). 20-6 წლის 15 დეკემბერს შეჩერდა წარმოება და ლ-----ს აცნობეს, რომ 6-0-0-0-0-- საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებულია უფლება ბინა ერთეულებად და მოითხოვეს დააზუსტოს მოთხოვნა, ითხოვდა, კორპუსის მიწის დაზუსტებას თუ ზემოთაღნიშნული ბინების ერთეულების ისევ მიწის საკადასტრო კოდზე გადმოლაგებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 20-6 წლის 09 დეკემბრის განცხადება, განცხადების მიღების ბარათი (ს.ფ.17-18).
- მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა.(ს.ფ.20-23).
- მაღაზია „ო----ის“ ტექნიკური პასპორტი.(ს.ფ.24-28).
- 20-6 წლის 15 დეკემბრის N8----- (ს.ფ.30).

3.8. 20-6 წლის 19 დეკემბერს ლ-----მ გააკეთა განაცხადი და მოითხოვა მიწის ნაკვეთების კოდებზე გადმოლაგება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-ლ----- 20-6 წლის 19 დეკემბრის განცხადება.(ს.ფ.3-).

3.9. 20-6 წლის 23 დეკემბერს (გადაწყვეტილება N8-----) კვლავ შეჩერდა ლ----- განცხადების რეგისტრაცია შემდეგი შინაარსის მოთხოვნით:

„მოგახსნებთ, რომ თქვენს სახელზე რეგისტრირებული იყო უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდით 6-----

-----, აქედან საკადასტრო კოდით 6----- უძრავი ნივთის ნახევარი გასხვისებულია ლ---რა წ----- (3/5 0-----) საფუძველი: ნასყიდობის ხელშეკრულება 1---- 27.07.2006წ, ხოლო ამჟამად წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზისა და წარმოდგენილი დოკუმენტაციის მიხედვით ითხოვთ მთლიანი ფართის 96 კვ.მ მიწის ნაკვეთის და შენობა-ნაგებობის რეგისტრაციას, გთხოვთ დაგვიზუსტოთ მოთხოვნა თუ გსურთ აღნიშნული უძრავი ნივთის რეგისტრაცია განხორციელდეს წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით წარმოსადგენი იქნება თანამესაკუთრის ლ---რი წ--ლ---რის კანონმდებლობის შესაბამისად დამოწმებული განცხადება, რათა უძრავი ნივთი დარეგისტრირდეს წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით და ამონაწერში მიეთითოს წილები 1/2-1/2.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საჯარო რეესტრის 20-6 წლის 23 დეკემბრის N8----- გადაწყვეტილება(ს.ფ.33).

3.10. საჯარო რეესტრის 20-6 წლის 23 დეკემბრის N8----- გადაწყვეტილების საფუძველზე ლ-----ათვის ცნობილი გახდა, რომ მისი საკუთრება უკანონოდ, უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე აღირიცხა ლ---რი წ--ლ---რის საკუთრებაში, რადგანაც მან ლ---რი წ--ლ---რს მიყიდა მხოლოდ მაღაზიის ფართის 1/2 ნაწილი ანუ 25,5 კვ.მ. შესაბამისად საჯარო რეესტრის ა---სარეგისტრაციო სამსახურს მოსარჩელე მხარემ მიმართა შემდეგი მოთხოვნებით:

1. გაასწოროს შეცდომა, ნაწილობრივ გააუქმოს გადაწყვეტილება ლ---რი წ--ლ---რის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთში (საკადასტრო კოდი;

6-----) 45 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ, კომერციული ფართის 10,5 კვმ. რეგისტრაციის ნაწილში და მასზე რიცხული დატოვოს მხოლოდ კომერციული ფართი 25,5 კვ. მ.

შესაბამისი ცვლილება შეიტანოს საჯარო რეესტრის ჩანაწერში (განცხადების რეგისტრაციის 6----- გადაწყვეტილების თარიღი 2-----), მიწის ნაკვეთის კოდი:6-----.

2.უფლების დამდგენი დოკუმენტის (ლ-----ესა და ლ---რი წ--ლ---რს შორის

2006 წლის 27 ივლისს შემდგარი ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმებული ნოტარიუს ე-----ის მიერ რეესტრის № 1----) საფუძველზე ლ----- საკუთრებად აღირიცხოს ცალკე მიწის ნაკვეთი 45 კვ.მ, ხოლო ლ---რი წ--ლ---რთან თანასაკუთრებაში აღირიცხათ მაღაზიის 1/2, 25,5 კვ.მ.

საპასუხოდ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 30 იანვრის #8--- გადაწყვეტილებით ლ-----ს დაევალა წარედგინა დოკუმენტაცია, რომელიც დაადასტურებდა მის მიერ სადაო 45 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის შესყიდვის ფაქტს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-ლ----- წარმომადგენლის ც-----ის განცხადება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, კანცელარიის მიღების ბარათი(ს.ფ.35-38).

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 30 იანვრის N8----- გადაწყვეტილება.(ს.ფ.62).

3.11. ლ----- წარმომადგენელმა ც-----მ 2--- წლის 20 იანვარს ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ითხოვა ა----- სარეგისტრაციო სამსახურის N8----- (23.12.20-6) გადაწყვეტილების გაუქმება, როგორც უკანონო გადაწყვეტილების; მანვე ითხოვა დაევალოს უფლების დამდგენი დოკუმენტის (2006 წლის 27 ივლისს ლ-----სა და მოქ. ლ---რი წ--ლ---რს შორის 2006 წლის 27 ივლისს შემდგარი ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმებული ნოტარიუს ე-----ს მიერ რეესტრის N1----) საფუძველზე ლ----- საკუთრებად აღირიცხოს ცალკე მიწის ნაკვეთი 45 კვ.მ. რომელიც არ არის თანასაკუთრების ობიექტი, ხოლო ლ---რი წ--ლ---რთან თანასაკუთრებაში აღირიცხოს მაღაზიის 1/2 ნაწილი 25,5 კვ.მ. რომელიც შეიძინა მან ლ-----აგან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-ადმინისტრაციული საჩივარი(ს.ფ.39-41).

3.12. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 20 თებერვლის N5--- გადაწყვეტილებით გადადებულ იქნა ლ----- წარმომადგენლის ც-----ის 2--- წლის 20 იანვრის N-----, 6 თებერვლის N5----- და 10 თებერვლის N6----- ადმინისტრაციულ საჩივრებზე გადაწყვეტილების მიღება, N8----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 20 თებერვლის N5--- გადაწყვეტილება.(ს.ფ.49-50)

3.13. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 07 მარტის N8-----09 გადაწყვეტილებით ლ----- 20-6 წლის 09 დეკემბრის N8----- განცხადებაზე შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება. ვინაიდან მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიჩნია, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 07 მარტის N8-----09 გადაწყვეტილება.(ს.ფ.63)

3.14. ა----- სარეგისტრაციო სამსახურის 2--- წლის 07 მარტის N8-----09 გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრით გაასაჩივრა ლ----- წარმომადგენელმა ც-----მ, ადმინისტრაციული საჩივრის ფაქტობრივ გარემოებებზე მითითებული იქნა შემდეგი:

1997 წლის 11 დეკემბერს ლ-----მ ა----- რაიონის საპრივატიზაციო განყოფილებისაგან შეისყიდა საყოფაცხოვრებო მომსახურების ბალანსზე რიცხული მაღაზია „----- მისამართი: დ-----, მაღაზიის მახასიათებლებია: მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა შიგა აზომვითი ნახაზით 51.კვ.მ.

ლ-----მ 1997 წლის დეკემბერში აუქციონის წესით შეისყიდა მაღაზია „ო---ის“ მიმდებარე ტერიტორია 45 კვ.მ.

2000 წლის 08 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ა----- სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გაერთიანდა ორივე უძრავი ნივთი და ლ-----ზე დარეგისტრირდა 96 კვ.მ. საკადასტრო კოდი 6-0-00-0-- (მათ შორის 51 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელზეც განთავსებულია ორსართულიანი მაღაზია).

2006 წლის 27 ივლისს ლ-----სა და ლ---რი წ--ლ---რს შორის შედგა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც იმავე დღეს დამოწმდა ნატარიუს ე-----ის მიერ რეესტრის N 1-----.

ხელშეკრულების თანახმად, ლ-----მ გაყიდა და ლ---რი წ--ლ---რმა იყიდა მაღაზიის ნაწილი 25,5 კვ.მ. მისამართზე: დ----- ქ--, საკადასტრო კოდი 6-0-0----- და იგი გახდა 51 კვ.მ. მაღაზიის 1/2 ნაწილის თანამესაკუთრე.

20-6 წლის 23 დეკემბერს ლ-----ათვის ცნობილი გახდა, რომ ა----- სარეგისტრაციო სამსახურმა 2000 წლის 4 აგვისტოს ლ---რი წ--ლ---რი ლ-----აგან შესყიდული მაღაზიის 25,5 კვ.მ. ნაცვლად მესაკუთრედ დაარეგისტრირა 36 კვ.მ. კომერციული ფართის და აგრეთვე იმ მიწის ნაკვეთის ფართის თანამესაკუთრედ, რომელიც ლ-----ს არ გაუყიდა და ლ---რი წ--ლ---რს არ

უყიდია. რის გამოც ლ---რი წ--ლ---რი თანამესაკუთრე გახდა კომერციული ფართის ზედმეტ 10,5 კვ.მ. ნაწილში და იმ უძრავი ნივთის (45 კვ.მ) ნაწილში, რომლის უფლების დამდგენი დოკუმენტიც არ წარუდგენია მას საჯარო რეესტრში.

ლ-----მ ითხოვა ბათილად ცნობა საჯარო რეესტრის 2--- წლის 30 იანვრის N8----- და 2--- წლის 07 მარტის N8-----09 გადაწყვეტილებების და დავალდებულება ა----- სარეგისტრაციო სამსახურის ლ---რი წ--ლ---რის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულად და მასზე რიცხვულად დაეტოვებინა მხოლოდ კომერციული ფართი 25,5 კვ.მ.

შესაბამისი ცვლილება შეეტანა საჯარო რეესტრის ჩანაწერში (განცხადების რეგისტრაციის N6----- 24/07/2006) მიწის ნაკვეთის კოდი 6----- და განეხორციელებინა კანონით დადგენილი ღონისძიებები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ლ----- წარმომადგენლის ც-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი 24.03.2---.(ს.ფ.64-68).

3.15. ა----- მუნიციპალიტეტის გამგეობამ 2--- წლის 13 იანვრის განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ა----- სარეგისტრაციო სამსახურს, წარადგინა ა----- მუნიციპალიტეტის გამგებლის 20-6 წლის 19 აგვისტოს N7----- და 20-6 წლის 10 იანვრის N1----- ბრძანებები და ითხოვა ა----- მუნიციპალიტეტის საკუთრებად დარეგისტრირებულიყო და-----, ვ----- ქუჩის მიმდებარედ მოედანი ფართობით 6-4 კვ.მ. განცხადებას აღნიშნულ ბრძანებებთან ერთად ერთვოდა საკადასტრო-აზომვითი ნახაზები ელ. ვერსიებით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა----- სარეგისტრაციო სამსახურის 2--- წლის 07 მარტის N8-----09 გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება ლ----- N8----- განაცხადზე, ხოლო იმავე სამსახურის 2--- წლის 10 აპრილის N----- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ა----- მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიერ 2--- წლის 13 იანვარს წარდგენილი განცხადება N----- და ა----- მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკუთრებად დარეგისტრირდა უძრავი ქონება მდებარე და-----, ვ----- ქუჩის მიმდებარედ (6-4 კვ.მ.).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2--- წლის 02 აგვისტოს N3----- გადაწყვეტილება(ს.ფ. 83-10-).

3.16. ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2--- წლის 02 აგვისტოს N3----- გადაწყვეტილებით მოსარჩელის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა სრულად და ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ს----- რეგიონალური ოფისის 2--- წლის 10 აპრილის #----- გადაწყვეტილება ა-----

მუნიციპალიტეტის თვითმართველი ერთეულის საკუთრებაში უძრავი ნივთის მდებარე ა----- მიმდებარედ, საკადასტრო კოდი #6-0-3-39-რეგისტრაციის შესახებ ლ----- და ლ---რა წ--ლ---რის თანასაკუთრებაში არსებული 33 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ზედდების ნაწილში. სასამართლოს გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2--- წლის 02 აგვისტოს N3----- გადაწყვეტილება(ს.ფ. 83-10-).

3.17. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტოს 2--- წლის 13 ოქტომბრის N8----- გადაწყვეტილებით კვლავ მოახდინა შემდეგი სახის რეგისტრაცია: სადაო ნივთზე (მდებარე დ-----ი, ვ----- ქუჩის მიმდებარედ, საკადასტრო კოდი: 6-0-3-4--) 36-36 კვ.მ.-ზე მესაკუთრეებად აღრიცხა ლ----- და ლ---რი წ--ლ---რი პარალელურად ორივე აღრიცხა არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთის 96 კვ.მ. თანამესაკუთრედ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტოს 2--- წლის 13 ოქტომბრის N8----- გადაწყვეტილება(ს.ფ.103).
-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან საკადასტრო კოდი N6-0-3-4--)(ს.ფ.104-105).

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალების, მხარეთა ახსნა-განმარტებებისა მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებული მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი;

საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის მე-17, 22-ე, 32-ე მუხლები;

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის პირველი, მე-2, 53-ე, 6-¹-ე, 96-ე მუხლები.

საქართველოს კანონი „საჯარო რეესტრის შესახებ“.

6. სამართლებრივი შეფასება

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე 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.

მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული გადაწყვეტილება წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ ნორმებთან, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და სხვა კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

6.2. სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლება დაცული და უზრუნველყოფილია საქართველოს კონსტიტუციით, რომლის 21-ე მუხლის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის 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 (შემდგომში – სააგენტო) უფლება-მოვალეობებს. აღნიშნული კანონის მეორე მუხლი ადგენს, რომ 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. ამავე მუხლის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით.

ზემოაღნიშნული ნორმების განმარტებიდან გამომდინარე, რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობა წამოადგენს სარეგისტრაციო წარმოებას, რაც ხორციელდება მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტს წარმოადგენს სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ 1997 წლის 11 დეკემბერს ლ-----მ ა----- რაიონის საპრივატიზაციო განყოფილებისაგან შეისყიდა საყოფაცხოვრებო მომსახურების ბალანსზე მყოფი მაღაზია „ო----ა“ მისამართი: დ----- ქ--, მისი მახასიათებლებია 73,6 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა შიგა აზომვითი ნახაზით 51 კვ.მ.

2000 წელს ლ-----მ აღიარების წესით შეიძინა და საკუთრების უფლებით დაირეგისტრირა მაღაზია „ო----ის“ მიმდებარე ტერიტორია, 45 კვ.მ. ფართის მქონე მიწის ნაკვეთი. ლ----- განცხადების საფუძველზე 2000 წლის 04 მაისს ა----- სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებით გაერთიანდა ლ----- საკუთრებაში რეგისტრირებული ორი უძრავი ქონება 45 კვ.მ. ფართის მქონე მაღაზია „ო----ის“ მიმდებარე ტერიტორია და მაღაზია „ო----ა“ ფართით 51 კვ.მ. და ლ-----ზე საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა 96 კვ.მ ფართის მქონე უძრავი ქონება, ს/კ 6-0-00-0--.

სასამართლოს მიერ ასევე დადგენილია, რომ 2006 წლის 24 ივლისს ლ-----მ განცხადებით მიმართა ა----- სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა მის კერძო საკუთრებაში არსებული 96 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთის, საკადასტრო კოდით N6-0-00-0--. ორ ნაწილად გაყოფა წარდგენილი ნახაზის მიხედვით. წარდგენილი ნახაზის მიხედვით ორ ნაწილად გაიყო მაღაზია „ო----ა“ ფართით 51 კვ.მ, საიდანაც ლ-----ს საკუთრებაში 25,5 კვ.მ. ფართი ცალკე

დარეგისტრირდა და მიენიჭა სარეგისტრაციო N6-0-..... (წინა სარეგისტრაციო N 6-0-00-0--), ხოლო მაღაზია „ო----ა“ ფართიდან 51 კვ.მეტრიდან 25,5 კვ.მ. და მიწის ნაკვეთი, 45 კვ.მ. ფართის მქონე მაღაზია „ო----ის“ მიმდებარე ტერიტორია, დაყოფის გეგმის მიხედვით 70,5 კვ.მ. ლ-----ს საკუთრებაში დარეგისტრირდა ცალკე.

2006 წლის 27 ივლისს ლ-----სა და ლ---რი წ--ლ---რს შორის შედგა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით ლ-----მ, როგორც „გამყიდველმა“ ლ---რი წ--ლ---რს, როგორც „მყიდველს“ მიჰყიდა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი დაუზუსტებელი ფართობით 25,5 კვ.მ. და მალაზია მდებარე მისამართზე დ----- ქ--, უძრავი ქონების N6-0------ . უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებულია, რომ ნასყიდობის საგანი განთავსებულია შემდეგი მონაცემების მიწის ნაკვეთზე: ს-----
---- კოდი - 6-/0-, კვარტალი - N 0-, ნაკვეთის N 2--, ფართობი -25,5 კვ.მ. დაუზუსტებელი.

სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელე ლ-----
 ---ს 2006 წლის 24 ივლისის სააღრიცხვო ბარათის მიხედვით, უძრავი ქონების
 N6-0------ით რეგისტრირებული აქვს ფართობი - 25,5 კვ.მ. არასასოფლო
 სამეურნეო, მაღაზია, დაუზუსტებელი და 2006 წლის 27 ივლისს სანოტარო
 წესით დამოწმებული ხელშეკრულებით სწორედ ეს ფართი - 25,5 კვ.მ. მიყიდა
 ლ---რი წ--ლ---რს. შესაბამისად, 2006 წლის 27 ივლისს ლ---რი წ--ლ---რის
 სახელზე საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა არასასოფლო-სამეურნეო
 დანიშნულების მიწის ნაკვეთი დაუზუსტებელი ფართობით 25,5 კვ.მ.,
 ნაკვეთის ფუნქცია არასასოფლო-სამეურნეო, მაღაზია, მდებარე მისამართზე
 დ----- ქ--, უძრავი ქონების სარეგისტრაციო N6-0------.

20-6 წლის 09 დეკემბერს ლ-----მ ა----- რაიონის სარეგისტრაციო სამსახურის მეშვეობით განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა წარმოდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოეხდინათ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავ ნივთის ცვლილების რეგისტრაცია, მდებარე: დ-----.

20-6 წლის 15 დეკემბერს სარეგისტაციო წარმოება შეჩერდა და ლ-----ს ეცნობა, რომ 6-0-0-0- საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებულია უფლება ბინა ერთეულებად და მოითხოვს დააზუსტოს მოთხოვნა.

20-6 წლის 19 დეკემბერს ლ-----მ გააკეთა განაცხადი და მოითხოვა მიწის ნაკვეთების კოდეზზე გადმოლაგება.

20-6 წლის 23 დეკემბერს (გადაწყვეტილება N8-----) კვლავ შეჩერდა ლ-----
----- განცხადების რეგისტრაცია.

დადგენილია ასევე, რომ 20-6 წლის 23 დეკემბერს N8-----
გადაწყვეტილებიდან ლ-----ათვის ცნობილი გახდა, რომ ა-----
სარეგისტრაციო სამსახურმა ლ---რი წ--ლ---რი ლ-----აგან შესყიდული
მაღაზიის 25,5 კვ.მ-ის ნაცვლად მესაკუთრედ დაარეგისტრირა 36 კვ.მ.
კომერციული ფართის და აგრეთვე იმ მიწის ნაკვეთის ფართის
თანამესაკუთრედ, რომელიც ლ-----ს არ გაუყიდია და ლ---რი წ--ლ---რს არ
უყიდია, რის გამოც ლ---რი წ--ლ---რი თანამესაკუთრე გახდა კომერციული
ფართის ზედმეტ 10,5 კვ.მ. ნაწილში და იმ უძრავი ნივთის (45 კვ.მ) ნაწილში,
რომლის უფლების დამდგენი დოკუმენტიც არ წარუდგენია მას საჯარო
რეესტრში.

ლ----- წარმომადგენელმა ც-----მ 2--- წლის 20 იანვარს
ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს
და ითხოვა ა----- სარეგისტრაციო სამსახურის N8----- (23.12.20-6)
გადაწყვეტილების გაუქმება, როგორც უკანონო გადაწყვეტილების; მანვე
ითხოვა დაევალოს უფლების დამდგენი დოკუმენტის (2006 წლის 27 ივლისს ლ-
-----სა და მოქ. ლ---რი წ--ლ---რს შორის 2006 წლის 27 ივლისს შემდგარი
ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმებული ნოტარიუს ე-----ს მიერ
რეესტრის N1----) საფუძველზე ლ----- საკუთრებად აღირიცხოს ცალკე
მიწის ნაკვეთი 45 კვ.მ. რომელიც არ არის თანასაკუთრების ობიექტი, ხოლო ლ--
-რი წ--ლ---რთან თანასაკუთრებაში აღრიცხოს მაღაზიის $\frac{1}{2}$ ნაწილი 25,5 კვ.მ.
რომელიც შეიძინა მან ლ-----აგან.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 20 თებერვლის N5----
გადაწყვეტილებით გადადებულ იქნა ლ----- წარმომადგენლის ც-----
--ის 2--- წლის 20 იანვრის N-----, 6 თებერვლის N5----- და 10 თებერვლის N6-----
-- ადმინისტრაციულ საჩივრებზე გადაწყვეტილების მიღება, N8-----
სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით საბოლოო გადაწყვეტილების
მიღებამდე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 07 მარტის N8-----09
გადაწყვეტილებით ლ----- 20-6 წლის 09 დეკემბრის N8-----
განცხადებაზე შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება. ვინაიდან
მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიჩნია, რომ სარეგისტრაციო წარმოების
შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი
შეჩერების საფუძვლების აღმოფხვრის დამადასტურებელი
დოკუმენტი/ინფორმაცია.

ა----- სარეგისტრაციო სამსახურის 2--- წლის 07 მარტის N8-----09
გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრით გაასაჩივრა ლ-----
წარმომადგენელმა ც-----მ, ადმინისტრაციული საჩივრის ფაქტობრივ
გარემოებებზე მითითებული იქნა შემდეგი:

მოსარჩელე ლ-----მ ითხოვა ბათილად ცნობა საჯარო რეესტრის 2--- წლის 30 იანვრის N8----- და 2--- წლის 07 მარტის N8-----09 გადაწყვეტილებების და დავალდებულება ა----- სარეგისტრაციო სამსახურის ლ---რი წ--ლ---რის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულად და მასზე რიცხულად დაეტოვებინა მხოლოდ კომერციული ფართი 25,5 კვ.მ.

სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ ა----- მუნიციპალიტეტის გამგეობამ 2--- წლის 13 იანვრის განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ა----- სარეგისტრაციო სამსახურს, წარადგინა ა----- მუნიციპალიტეტის გამგებლის 20-6 წლის 19 აგვისტოს N7---- და 20-6 წლის 10 იანვრის N1---- ბრძანებები და ითხოვა ა----- მუნიციპალიტეტის საკუთრებად დარეგისტრირებულიყო და-----, ვ----- ქუჩის მიმდებარედ მოედანი ფართობით 6-4 კვ.მ.

ასევე დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა----- სარეგისტრაციო სამსახურის 2--- წლის 10 აპრილის N----- გადაწყვეტილებით სსიპ თვითმმართველი თემის ა----- მუნიციპალიტეტის საკუთრებად დარეგისტრირებული იქნა უძრავი ქონება არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 6-4 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და-----, ვ----- ქუჩის მიმდებარედ, რომლის საზღვრებშიც (გადაფარვაში)მოექცა ლ----- და ლ---რი წ--ლ---რის თანასაკუთრებაში არსებული 33.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2--- წლის 02 აგვისტოს N3----- გადაწყვეტილებით მოსარჩელის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა სრულად და ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ს----- რეგიონალური ოფისის 2--- წლის 10 აპრილის #----- გადაწყვეტილება ა----- მუნიციპალიტეტის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში უძრავი ნივთის მდებარე ა----- მიმდებარედ, საკადასტრო კოდი #6-0-3-39-რეგისტრაციის შესახებ ლ----- და ლ---რა წ--ლ---რის თანასაკუთრებაში არსებული 33 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ზედდების ნაწილში. სასამართლოს გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 13 ოქტომბრის N8----- - გადაწყვეტილებით კვლავ მოხდა შემდეგი სახის რეგისტრაცია: სადაო ნივთზე (მდებარე დ-----ი, ვ----- ქუჩის მიმდებარედ, საკადასტრო კოდი: 6-0-3-4--) 36-36 კვ.მ.-ზე მესაკუთრეებად აღრიცხა ლ----- და ლ---რი წ--ლ---რი, პარალელურად ორივე აღირიცხა არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთის 96 კვ.მ. თანამესაკუთრებად.

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

საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, რაც განპირობებულია სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესებით. საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და იგი ეკუთვნის რეგისტრირებულ უფლებამოსილ პირს. აღნიშნული საჯარო რეესტრს წარმოაჩენს, როგორც უფლებათა უტყუარობისა და სისრულის გარანტს, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის გარანტს.

რეგისტრირებული მონაცემის შეცვლა დასაშვებია რეგისტრირებული მონაცემის შეცვლით, ტექნიკური ხარვეზის გასწორებით, ან დასაშვებია მისი გაუქმება. ყველა ეს მოქმედება, რაც პირის უფლების შეცვლას გამოიწვევს, მოითხოვს მარეგისტრირებელი ორგანოს მხრიდან შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღებასა და მხარის სათანადო ინფორმირებულობას.

სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ მოსარჩელე ლ-----ს 2006 წლის 24 ივლისის სააღრიცხვო ბარათის მიხედვით, უძრავი ქონების N6-0------ით რეგისტრირებული აქვს ფართობი - 25,5 კვ.მ. არასასოფლო სამეურნეო, მაღაზია, დაუზუსტებელი და 2006 წლის 27 ივლისის სანოტარო წესით დამოწმებული ხელშეკრულებით სწორედ ეს ფართი - 25,5 კვ.მ. მიყიდა ლ---რი წ--ლ---რს. შესაბამისად, 2006 წლის 27 ივლისის ლ---რი წ--ლ---რის სახელზე საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი დაუზუსტებელი ფართობით 25,5 კვ.მ., ნაკვეთის ფუნქცია არასასოფლო-სამეურნეო, მაღაზია, მდებარე მისამართზე დ----- ქ--, უძრავი ქონების სარეგისტრაციო N6-0------.

დადგენილია ასევე, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 13 ოქტომბრის N8----- გადაწყვეტილებით კვლავ მოხდა შემდეგი სახის რეგისტრაცია: სადაო ნივთზე (მდებარე დ-----ი, ვ----- ქუჩის მიმდებარედ, საკადასტრო კოდი: 6-0-3-4--) 36-36 კვ.მ.-ზე მესაკუთრეებად აღრიცხა ლ----- და ლ---რი წ--ლ---რი, პარალელურად ორივე აღირიცხა არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთის 96 კვ.მ. თანამესაკუთრებად. სასამართლო აღნიშნავს, რომ სადავო 96 კვ.მ. არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრებად აღრიცხვის თაობაზე საჯარო რეესტრში დაცული არ არის რაიმე გადაწყვეტილება, რაც დაადასტურებდა ამ ფართზე ლ----- და ლ---რი წ--ლ---რის თანამესაკუთრების უფლებას.

6.3. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველ ნაწილში რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი – უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც გულისხმობს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განხორციელოს რაიმე მოქმედება.

6.4. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 6-¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონშეუსაბამობა ან მისი მომზადების და გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების არსებითი დარღვევა, რაც სასამართლოს აზრით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სადავო აქტის გამოცემისას სახეზეა და მისი გაუქმების საფუძველია.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული აქტი - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა----- სარეგისტრაციო სამსახურის 2--- წლის 13 ოქტომბრის N8----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ, პირდაპირ

და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას და ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი, ვინაიდან დადგენილია, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მისი მომზადებისას და გამოცემისას არსებითად დაირღვა კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები. ადმინისტრაციულმა ორგანომ ისე მიიღო გადაწყვეტილება ლ----- და ლ---რი წ--ლ---რის 96 კვ.მ. არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრებად აღრიცხვის შესახებ, არ გამოარკვია ლ---რი წ--ლ---რს 96 კვ.მ. მიწის ფართზე ჰქონდა თუა არა უფლების დამდგენი საბუთი.

7. საპროცესო ხარჯები

მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, რის გამოც მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ს----- რეგიონულ ოფისს და ლ---რი წ--ლ---რს უნდა დაეკისროს თანხა 100 ლარის ოდენობით მოსარჩელე ლ----- სასარგებლოდ, მოსარჩელე მხარის მიერ სარჩელის აღძვრისას გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12, მე-13, 22-ე, 23-ე, 32-ე მუხლებით და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8 მუხლით, 53-ე მუხლით, 243-244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. ლ----- სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ს----- რეგიონული ოფისის 2--- წლის 13 ოქტომბრის N8----- გადაწყვეტილება უძრავი ნივთის (მდებარე დ----- -ში, ვ----- ქუჩის მიმდებარედ, საკადასტრო კოდი N 6-.0-.3-.4--.) რეგისტრაციის შესახებ ლ----- საკუთრებაში არსებულ 45 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ლ---რა წ--ლ---რისათვის თანასაკუთრებაში რეგისტრაციის ნაწილში.

4. დაევალოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ს----- რეგიონულ ოფისს საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და სრულყოფილი

შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ლ----- მიმართ 2--- წლის 10 სექტემბრის N-----
- განცხადების საფუძველზე უძრავი ქონების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით;

5. დაეკისროთ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ს----- რეგიონულ ოფისს და ლ---რი წ--ლ---რს ლ----- სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 ლარის გადახდა;

6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. №7ა) ახალციხის რაიონული სასამართლოს (ქ. ახალციხე, მებაღიშვილის ქ. №62) მეშვეობით.

**მოსამართლე
მჭედლიშვილი**

შალვა