



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

შესავალი ნაწილი

26 ივლისი, 2018 წელი

ქ. ა-----ე

ა----- რაიონული სასამართლო
მოსამართლე - გია ბერაია
სხდომის მდივანი - ბელა მერაბიშვილი

მოსარჩელე - დ-----

წარმომადგენელი - ი-----

მოპასუხე - საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისი

წარმომადგენელი - ი---- ა-----ლი

მოპასუხე - შპს,-----

წარმომადგენელი - ნ----- გ-----ლი

მოპასუხე - ლ--ა ქ-----ე(დასწრების გარეშე)

მოპასუხე - ნ----- დასწრების გარეშე)

წარმომადგენელი - ე-----ა ა----ძე

მოპასუხე - შპს ,----- (დასწრების გარეშე)

მოპასუხე - შპს „კ-----“ დ---თ გ-----ე(დასწრების გარეშე)

დ---ს საგანი -ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2----- N----- გადაწყვეტილება.

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის მიერ ს/კ-კოდებით 6-0-1-----

----- 19.04.2017წლის.

1.3. ბათილად იქნეს ცნობილი მიწის ნაკვეთების 6-----; საკადასტრო ნახაზები შესრულებული შპს „-----ის მიერ, მათ შორის 2012 წელს, და ასევე ბათილად ცნოთ მიწის ნაკვეთის ს----- საკადასტრო ნახაზი, შესრულებული შპს „-----“-ის მიერ.

მოსარჩელემ მოთხოვნა დაამყარა შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

მოსარჩელეს მშობლების მიერ 1982 წლიდან, დაეუფლნენ სახელმწიფოს კუთვნილ მიწის ფართს, რომელიც ეკუთვნოდა ა-----დებარე კორპუსისი ეზოს და არ ფარავდა, სს „ს-----“ და მისი სამართალმემკვიდრეების, მათ შორის შპს „ს-----ის“ მიწის ნაკვეთს, რომელიც იყო მიმდებარედ და მდებარეობს ქ----- ს----- ზემოთხსენებული ს-----ს ფართი .

ზემოთ ხსენებული ს-----ს ფართი ჯერ კიდევ 1975 წლიდან მოყოლებული, ა----- საქალაქო საბჭოს აღმასკომის გადაწყვეტილება N2-----; 25.0----- წლის შესაბამისად გახლდათ 3368 კვადრატული მეტრი და ის ამავე ფართით, ამავე გადაწყვეტილების საფუძველზე 20-- წელს, უკვე საჯარო რეესტრში დაურეგისტრირდა სს „ გ-----ი ს----- “-ს საკუთრებაში, მიწის ნაკვეთის ნომერი გახლავთ 6-0-----, მიწის ფართობი კი იყო ასევე 3368 კვადრატული მეტრი.

აღნიშნული ს-----წის ფართიდან, ა----- მერიის 27.06.1997 წლის N---- დადგენილებით, ს-----ს ფართიდან, ე.ი. 3368 კვ/მ-დან 40 კვ/მეტრის ფართი გამოეყო ქ. ა-----ში მცხოვრებ ნ-----ა ს-----, სადაც მან გააშენა კაპიტალური შენობა და ეს ფართი საჯარო რეესტრში დაირეგისტრირა 2012 წელს, ნაკვეთის ნომერიც ამონაწერით გახლავთ 6-----. ასევე აღნიშნული ს/კ-ით 6-0----- მიწის ფართიდან, ა----- მერიის 30.04.----- -- დადგენილებით, მერიამ ს-----ს ფართიდან , ესე იგი უკვე 3328 კვ/მ-დან 50 კვ/მეტრის ფართი გამოეყო ქ-----ი მცხოვრებ ვ-----ერ ს-----ს, სადაც მან ასევე იმ პერიოდშივე გააშენა კაპიტალური შენობა და ეს ფართი საჯარო რეესტრში დაირეგისტრირა 2014 წელს, ნაკვეთის ნომერი

ამონაწერით გახლავთ ნ-----, ანუ ნ-0-----, მიწის ფართობი დარჩა 3368-40 და 50-3278 კვადრატული მეტრი. 2000 წელს კი დ-----ს მშობლების მიერ დაკავებულ ფართზე აშენდა სათავსოც, რომელიც არ ეხებოდა ს-----ს ფართს, ს----- კი არანაირი საფუძვლით აღარ შევსებულა 3368 კვადრატულ მეტრამდე.

სს „ს-----“ მა და მისმა სამართალმემკვიდრეებმა, მათ შორის შპს „ს-----“ -მაც და შემდგომ კი მოპასუხე ნ-ო ბ-----ემაც, შესაბამისი დოკუმენტებით მიიღეს საკუთრებაში, ქ----- „ს-----“ ს/კ ნ-0----- ესე იგი მათ შეეძლოთ დაერეგისტრირებინათ მხოლოდ ამ ფართის ის ნაწილი, რაც დარჩა ანუ 3368-40 და -50=3278 კვადრატული მეტრი. ნაკვეთს ნ-0----- არ გააჩნია წინა ნომერი რაც დარეგისტრირებულია 2010 წელს, თუმცა მიუხედავად იმისა, რომ რეგისტრაცია განხორციელოდა სწორედ რომ ა----- საქალაქო საბჭოს აღმასკომის გადაწყვეტილებით N2-----; 25.0----- წელი, უკვე შპს „დ----- 2---“-ის მიერ შედგენილი არასწორი საკადასტრო აზომვითი ნახაზისა და საჯარო რეესტრის შეცდომაში შეყვანით ჯერ შპს „ს-----“-მა, ხოლო შემდგომ ნ-ო ბ-----ემ, მაშინ როდესაც ელექტრონული ვერსიით არ იყო დარეგისტრირებული ს-----ა და ს-----ის ნაკვეთები და თუმცა კი იდგა მათი შენობები, ხელოვნურად მიიმატეს ფართი, რადგან ფართი გახდა რატომღაც კვლავ 3368 კვ/ მეტრი და შპს „დ----- 2---“-ის მიერ შედგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზში არ ასახეს, სწორედ ფართის მომატება და ჩამოწევით მიღებული შედეგი, საკადასტრო აზომვით ნახაზში კი არ აისახა დ-----ს კაპიტალური შენობის ნაწილი, რაზედაც მიმდინარეობს დავა..

შემდგომში უკვე ნ-ო ბ----- მიერ ნაკვეთი ს----- დაიყო 5 ნაწილად. დაყოფილი მიწის ნაკვეთიდან ერთ-ერთი, მდებარე ქ----- „ს-----“ ნაკვეთის ს.კ-ით.----- მაშინ, როდესაც შენობა უკვე არსებობდა და შესაბამისად ის აუცილებლად უნდა ასახულიყო, ნაკვეთის ს----- როგორც საკადასტრო აზომვითი ნახაზში ისე საკადასტრო გეგმებში არ აისახა, აღნიშნული კი შედგენილია შპს „-----“-ის მიერ რაზედაც მიმდინარეობს დავა.

ის, რომ დ-----ს მიერ დაკავებულ ფართში აშენებული იყო კაპიტალური შენობა ეს გარემოება ცნობილი იყო ყველა მოპასუხისთვის, მათ შორის ლ-ა ქ-----ისთვისაც, რადგან როდესაც ლ-ა ქ-----ე აპირებდა ამ მიწის ს.კ-ით ნ----- - შესყიდვა. მისი წარმომადგენელი, მამა რ----- ქ-----ე მივიდა დ---თ ქ-----თან და უთხრა, რომ მის შვილს უნდოდა ამ ნაკვეთის ყიდვა. რეალობაში კი ნაკვეთის საზღვრები, რომლის შეძენასაც აპირებდა კვეთდა დ-----ს კუთვნილი კაპიტალური შენობის ერთ ნაწილს, მან აუხსნა, რომ ეს გახდებოდა სადაო და რომ საკადასტრო ნახაზი არ იყო სწორედ შედგენილი. მოპასუხებმა მაინც შეიძინა ნაკვეთი ს.კ-ით ნ-----, რაც დაარეგისტრირა შპს „კ-----“-ის მიერ შედგენილი, არასწორი საკადასტრო ნახაზის წარდგენით საჯარო რეესტრში. თუ დააკვირდებით მის მიერ წარდგენილ საკადასტრო ნახაზს ნახაზით გამოდის, რომ ტერიტორიას, სადაც დგას უკვე აშენებული შენობა

საერთო არ აქვს ნაკვეთთან, შესაბამისად ამ მოპასუხემაც საჯარო რეესტრი თავიდანვე შეცდომაში შეყვანის გზით შეძლო ნაკვეთის დარეგისტრირება, არასწორი საკადასტრო ნახაზით, რაც შეადგინა შპს „კ-----“-მა.

საბოლოოდ კი ნაკვეთის ს-----, რითაც დ---თ ქ-----ს ეზღუდება უფლება დაიკანონოს შენობა და მიწის ფართი, წარმოშვა სს „ს-----სა“ და მისი სამართალმემკვიდრეების მათ შორის შპს „ს-----ი“-სა , სოლო შემდგომ კი მოპასუხე ნ--ო ბ----- საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის და შემდგომში, ნ--ო ბ----- მიერვე 5 ნაკვეთად ანუ 5 ნაწილად დაყოფილი მიწის ნაკვეთიდან, მდებარე ქ----- „ს-----“, რომლის ფართიც რეალობაში უნდა ყოფილიყო 3278 კვ/მ-ი და რომელიც თავიდან დაზუსტებულ ფართად დარეგისტრირებულია 2012 წელს ნაკვეთის საზღვრების, შესაბამისად საკადასტრო ნახაზიც პირველად შედგა 2012 წლის 10 აპრილს. ე.ი. მაშინ, როდესაც შენობა უკვე არსებობდა და შესაბამისად ის აუცილებლად უნდა ასახულიყო „როგორც ნაკვეთის 6-0----- ასევე ნაკვეთის 6----- და ნაკვეთის ს-----, როგორც საკადასტრო აზომვით ნახაზში, ისე საკადასტრო გეგმებში.

მოქმედი კანონის მიხედვით 1. საკადასტრო მონაცემები არის ამ წესის შესაბამისა დასახული მიწის ნაკვეთის საზღვრის კონფიგურაციისა და ადგილმდებარეობის , მასზე არსებული ნაგებობების მათ შორის ხაზოვანი ნაგებობების, ასევე სხვა სამართლებრივი შეზღუდვის ფარგლებში შესახებ გრაფიკულად და ტექსტურად გამოსახული ზუსტი ინფორმაცია. 2. საკადასტრო აგეგმვითი/ აზომვითი ნახაზი არის ამ წესის მოთხოვნათა დაცვით შესრულებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ამსახველი დოკუმენტები. ნაკვეთის 6-0----- საკადასტრო ნახაზი, არასწორად შეადგინა შპს „დ----- 2---“-მა ე-----ა რ-----, მანვე შეადგინა არასწორად ნაკვეთის ს.კ. 6----- საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ხოლო ნაკვეთის ს.კ-ით 6-----, როგორც საკადასტრო აზომვითი ნახაზი ისე საკადასტრო გეგმებში არასწორად შეადგინა შ-----+“-მა დ---თ გ-----ემ, შესაბამისად შპს „ს-----ი“-ს ნ--ო ბ-----ა და ლ---ა ქ-----ის დაკვეთით, მოხდა ნაკვეთების არასწორად დარეგისტრირება, ამიტომ ნ. ბ----- თავდაპირველად უარიც კი ეთქვა ნაკვეთებისა თუ ნაკვეთის რეგისტრაციაზე საჯარო რეესტრში.

იმ შემთხვევაში თუ მოპასუხეები და მათ შორის ლ---ა ქ-----ე საჯარო რეესტრში წარადგენდნენ რეალური გარემოებების ამსახველ საკადასტრო აზომვით ნახაზებს ისინი და მათ შორის ლ---ა ქ-----ეც ვერ დაირეგისტრირებდა ამ ნაკვეთს, შესაბამისად არასწორადაა დარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ს.კ-ით 6----- ამდენად მოპასუხეებმა და მათ შორის ლ---ა ქ-----ემაც უნდა დააზუსტონ რეესტრში მათ მიერ წარდგენილი საკადასტრო ნახაზები, შესაბამისად კი ლ---ა ქ-----ის სარჩელი ნივთის გამოთხოვაზე გახდება უსაფუძვლო.

ამიტომ ჯერ ადმინისტრაციული ორგანოს საქართველოს იუსტიციის

სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალური ოფისის მიმართა დ---თ ქ-----მა მოთხოვნით გაეუქმებინა - 1.-----
----- 12.04.2017 წლის და
4. . # N8-----1--03 19.04.2017 წლის ნაკვეთების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები, რაზედაც დ---თ ქ-----მა მიიღო უარი, ხოლო შემდგომ 23.08.2017 წელს N4----- საჩივრით ანუ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მოსთხოვა, რომ დაეცვა არსებული კანონი, შესაბამისად გაეუქმებინა ს.კ-ებით 6-0-----; 6----- და 6----- არსებული და საჯარო რეესტრში უკვე დარგისტრირებული მიწის ნაკვეთების რეგისტრაცია და მოეთხოვა მესაკუთრეებისთვის: 1) ლ--ა ქ-----ისათვის და ნ--ო ბ-----ათვის კანონის დაცვით შედგენილი და შესაბამისად დაზუსტებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარმოდგენა. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ კი მისი ადმინისტრაციული საჩივრის N4----- განხილვაზე უარი განაცხადა 2017 წლის 31 აგვისტოს N----- გადაწყვეტილებით და დ-----ს მოთხოვნის უგულვებელყოფით მას ეზღუდება უფლება იდოს უკანონოდ და კანონის დარღვევით შეზღუდულ მის ინტერესზე, აღნიშნულ ნაკვეთზე მის კუთვნილ ნაგებობასთან მიმართებაში.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის წარმომადგენელმა სასამართლო სხდომაზე სარჩელი არ ცნო.

2.2. მოპასუხეები შპს „დ----- 2---“ და შპს „-----“ არ გამოცხადებულან სხდომაზე და არ წარმოუდგენიათ შესაგებელი.

2.3 მოპასუხე სს „ს-----ი“-ს წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო

2.4 მოპასუხე ლ--ა ქ-----ემ წარმოადგინა შესაგებელი და სარჩელი არ ცნო.

3. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. ქ. ა----- მერიის 27.06.1997 წლის N---- დადგენილება, რომლის თანახმად ა----- მდებარე ს----- ეკუთვნის შპს. ს----- ა----- ფილიალს. მისი ხელმძღვანელობა ნ-----ა ს-----, რომლის საცხოვრებელი სახლი ესაზღვრება აღნიშნულ ტერიტორიას აძლევს თანხმობას, ს-----ს ხარჯზე გააშენოს ავტოსადგომი. დაკმაყოფილდა ქ-----ში მცხოვრებ ნ-----ა ს----- თხოვნა და გამოეყო ავტოსადგომისთვის „ტ-----“ ა----- ფილიალის საქმიან ეზოში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქ. ა----- მერიის 27.06.1997 წლის N---- დადგენილება
გადაწყვეტილება(იხ.სფ.23),

3.2. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან დადგენილია, რომ უძრავი ქონება, რომლის ს/კ. 6-----, მიწის ნაკვეთი 40 კვმ. ავტოფარეხი, მდებარე ქ. ა-----ში, ს-----ს მიმდებარე წარმოადგენს სი---- ს----- საკუთრებას. უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენს: დადგენილება N---- დამოწმების თარიღი 27.06.1---- ქ. ა----- მერია, ზოგადი სამკვიდრო მოწმობა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ.სფ.22).

**3.3. ქ. ა----- მერიის 30.04.----- დადგენილების თანახმად ვ-----ერ ს-----მა ითხოვა ე-----ს ა----- ფილიალის ს-----დან ავტოფარეხის მშენებლობისათვის მიწის გამოყოფას, რაზედაც არის ე-----ს ა----- ფილიალის თანხმობა, რის გამოც დაკმაყოფილდა ა----- მცხოვრებ ვ-----ერ ს-----ის თხოვნა და „ ე-----
- ა----- ფილიალის ს-----დან გამოეყო ავტოფარეხის მშენებლობისათვის 50 კვმ. მიწის ნაკვეთი.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-ქ. ა----- მერიის 30.04.1998 წლის #4--- დადგენილება (იხ.სფ.25).

3.4. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან დადგენილია, რომ უძრავი ქონება, რომლის ს/კ. 6-----, მიწის ნაკვეთი 50 კვმ. ავტოფარეხი, მდებარე ქ. ა-----ში „ე----- წარმოადგენს ვ-----ერ ს-----ის საკუთრებას. უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენს: დადგენილება N4---, დამოწმების თარიღი 30.04.1---- ქ. ა----- მერია, საქართველოს კანონი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ.ტ.1. სფ.24).

3.5. ა----- მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1----- გადაწყვეტილებით კავშირგაბმულობის სამინისტროს გამოეყო 0.34ჰა მიწის ნაკვეთი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ა----- მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1-----
--- გადაწყვეტილება(იხ.ტ.1.სფ.27).

3.6. მიწის უძრავი ქონების სააღრიცხვო ბარათით დადგენილია, რომ უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა ა-----0-
-, მდებარე ა----- (ს-----) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 3368 კვმ. წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას, შენობა-ნაგებობა სს. ს-----" საკუთრებას. უფლების დამდგენი დოკუმენტია ა----- მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1----- გადაწყვეტილება, განაცხადის რეგისტრაციის თარიღია 30.04.20--წ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მიწის უძრავი ქონების სააღრიცხვო ბარათი(იხ.ტ.3. სფ.2).

3.7. საქართველოს რესპუბლიკის კავშირგამბულობის სამინისტროს 1-----
----- ბრძანებით დაფუძვნდა შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „ს-----" და მისდამი დაქვემდებარებული ფილიალები, ხოლო 1995 წლის 17 აგვისტოდან შპს. „ს-----ს" - ა----- ტერიტორიული ფილიალი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „ს-----ს" 1995 წლის 17 აგვისტოს ბრძანება (იხ.ტ.3. სფ.6).

3.8. თ----- რაიონული სასამართლოს 1-----
დადგენილებით განხორციელდა სააქციო საზოგადოება „ს-----
-----ს" რეგისტრაცია სამეწარმეო რეესტრში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- თ----- რაიონული სასამართლოს 1-----
დადგენილება(იხ.ტ.3. სფ.9).

3.9. 2001 წლის 20 ივნისის აუდიტორიული დასკვნის თანახმად სააქციო საზოგადოება „ს----- " კაპიტალში შესული იქნა ცვლილება და შენობა-ნაგებობზე დამაგრებული მიწის ნაკვეთები შეტანილი იქნა მათ კაპიტალში, მათ შორის ა-----ეში მდებარე 7668 კვმ. მიწის ნაკვეთი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- აუდიტორიული დასკვნა თანდართული მასალები(იხ.ტ.1.ს ფ. 55-91).

3.10. თ----- საქალაქო სასამართლოს 03.06.20-- წლის N 0-----
დადგენილებით სააქციო საზოგადოება „ს-----

შეეცვალა სახელწოდება და ეწოდა სააქციო საზოგადოება „გ-----ი ს-----“ და საზოგადოების რეგისტრაციის ნომერი დარჩა იგივე N0-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-20-- წლის 03 ივნისის N0----- დადგენილება ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ, 2001 წლის 0- აგვისტოს...კ-----ს რ-ნ მოსამართლის დადგენილება ცვლილებების შესახებ (იხ.ტ.1.ს ფ. 66-67).

3.1-. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან მიწის უძრავი ქონების შესახებ დადგენილია, რომ უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა ა-----0--, მდებარე ა----- (ს-----) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 3368 კვმ. შენობა-ნაგებობა წარმოადგენს სააქციო საზოგადოება „გ-----ი ს-----“ საკუთრებას. უფლების დამდგენი დოკუმენტია: თ----- საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის დადგენილება ცვლილებების რეგისტრაციის შესახებ, კ----- რ-ონული სასამართლოს დადგენილება 0-08.2001წ. ცვლილებების შესახებ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან მიწის უძრავი ქონების შესახებ(იხ.ტ.3.სფ.92).

3.12. სა----- საგადასახადო ინსპექციის 2008 წლის 24 ნოემბრის N----- ბრძანებით განხორციელდა ცვლილება და სს. „გ-----ი ს-----ს“ შეეცვალა სახელწოდება და ეწოდა სს. „გ-----ი ტ-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სა----- საგადასახადო ინსპექციის 2008 წლის 24 ნოემბრის N----- ბრძანება(იხ.ტ.3.სფ.99).

3.13. 2010 წლის 17 თებერვალს სს. „გ-----ი ტ-----ს“ წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ცვლილებათა რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე ა-----ე, ა----- N-----(ს-----).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 18 თებერვლის გადაწყვეტილებით N 8----- მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და განხორციელდა ცვლილებათა რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრია ამონაწერით უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა ა-----

-----0--, მდებარე ა----- (ს-----)
არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 3368 კვმ.
შენობა-ნაგებობა წარმოადგენს სააქციო საზოგადოება „გ-----ი ტ-----ს“ საკუთრებას. უფლების დამდგენი დოკუმენტია: ა-----
მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1-----
გადაწყვეტილება, თ----- საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო
საქმეთა კოლეგიის დადგენილება ცვლილებების რეგისტრაციის
შესახებ N0---სა-----
საგადასახადო ინსპექციის 2008 წლის 24 ნოემბრის N----- ბრძანება, კ-----
----- რ-ონული სასამართლოს დადგენილება 0-08.2001წ.
ცვლილებების შესახებ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2010 წლის 17 თებერვალს სს. „გ-----ი ტ-----ს“ წარმომადგენელმა განცხადება(იხ.ტ.3.სფ.95),
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 18 თებერვლის გადაწყვეტილება N 8------(იხ.ტ.3.სფ 104)
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან(იხ.ტ.3.სფ.105-106).

3.14. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 22 მარტს განცხადებით მიმართა შპს. „ს-----მა“ მოითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოახდინონ იურიდიული პირის საწესდებო კაპიტალში შეტანის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. ა-----ე ა----- N-----.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 22 მარტის გადაწყვეტილებით N 8-----1 მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და განხორციელდა საკუთრების რეგისტრაცია და უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა ა-----ე 6-----, ა-----ე 0-, კვარტალი 1- ნაკვეთის N0--, მდებარე ა----- (ს-----) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 3368 კვმ. შენობა-ნაგებობა მესაკუთრე გახდა შპს. „-----“. უფლების დამდგენი დოკუმენტია: უძრავი ქონების. (არაფულადი შენატანის) კაპიტალში გადაცემის შესახებN1-----

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2010 წლის 22 მარტისშპს. „ს-----ის“ წარმომადგენელის განცხადება და თანდართული მასალები (იხ.ტ.3.სფ.107-138),
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 22 მარტის გადაწყვეტილება N 8-----1(იხ.ტ.3.სფ 1-39)
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან(იხ.ტ.3.სფ.140-141).

3.15. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 201- წლის 1- ივნისს

განცხადებით მიმართა შპს. „ს-----მა“ მოითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებებში ცვლილების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. ა-----
-ე ა----- N----- (ს-----).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 15 ივნისის გადაწყვეტილებით N 8----- მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და განხორციელდა ცვლილებათა რეგისტრაცია. უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა ა-----ე 6-----
ა-----ე 0-, კ----- ნაკვეთის N---, მდებარე ა----- (ს-----)
არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 3368 კვმ. (წინა ნომერი: 6-0-----) შენობა-ნაგებობა მესაკუთრეა სს. ,----- . უფლების დამდგენი დოკუმენტია: უძრავი ქონების. (არაფულადი შენატანის) კაპიტალში გადაცემის შესახებ N1-----

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2010 წლის 22 მარტის შპს. „ს-----ის“ წარმომადგენლის განცხადება და თანდართული მასალები (იხ.ტ.3.სფ.143-148),
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20012 წლის 15 ივნისის გადაწყვეტილება N 8----- 1(იხ.ტ.3.სფ.149).
- საკადასტრო გეგმა(იხ.სფ.3.150),
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან(იხ.ტ.3.სფ.151-152).

3.16. 2-----ეკემბრს გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება სს. „ს-----სა“ და ნ--ო ბ----- შორის, რომლის თანახმად ნ--ო ბ-----ემ სს. „ს-----სგან“ შეიძინა 3368კვმ. მიწის ნაკვეთი და მაზედ განლაგებული შენობა ნაგებობა, ობიექტი N1. (არასაცხოვრებელი) პირველი სართული 129.46კვ.მ. სარდაფი 1-3.20 კვმ. ობიექტი 2. (არასაცხოვრებელი) ფართი 187.47 კვმ. ობიექტი 3. (არასაცხოვრებელი) ფართი 42.79 კვმ. სულ სასარგებლო ფართი 472.47კვმ. მისამართი: ა-----ე ა----- N24(ს-----). მიწის (უძრავი ქონების სარეგისტრაციო ნომერი: 6-----

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება (იხ.ტ.3.სფ.155-16-)).

3.17. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ეკემბერს განცხადებით ნ--ო ბ-----ემ მოითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე გარიგების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. ა-----ე ა----- N----- (ს-----).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ეკემბრის გადაწყვეტილებით N 8----- მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა ა-----ე 6-----
ა-----ე 0-, კ----- ნაკვეთის N---, მდებარე ა-----

---- (ს-----) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 3368 კვმ. (წინა ნომერი: 6-0-----) შენობა-ნაგებობა: ობიექტი N1. (არასაცხოვრებელი)1 სართული 129.46კვმ. სარდაფი 1-3.20 კვმ., ობიექტი 2. (არასაცხოვრებელი) ფართი 187.47 კვმ. ობიექტი 3. (არასაცხოვრებელი) ფართი 42.79კვმ. სულ 472.92კვმ. დარეგისტრირდა ნ--ო ბ----- საკუთრებად. უფლების დამდგენი დოკუმენტია: ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი 1-----

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ნ--ო ბ----- განცხადება და თანდართული მასალები (იხ.ტ.3.სფ.15--164),
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ექვმბრის გადაწყვეტილებით N 8----- (იხ.ტ.3.სფ.149).
- საკადასტრო გეგმა(იხ.სფ.3.165),
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან(იხ.ტ.3.სფ.166-167).

3.18. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 04 აპრილს განცხადებით ნ--ო ბ-----ემ და მოითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. ა-----ე ა----- N---- (ს-----).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილებით N----- მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და განხორციელდა ნ--ო ბ----- საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა ა-----ე 6-----, ა-----ე 0-, კ----- ნაკვეთის N--, მდებარე ა----- (ს-----) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 3368 კვმ. (წინა ნომერი: 6-0-----) შენობა-ნაგებობა: ობიექტი N1. (არასაცხოვრებელი)1 სართული 129.46კვმ. სარდაფი 1-3.20 კვმ., ობიექტი 2. (არასაცხოვრებელი) ფართი 187.47 კვმ. ობიექტი 3. (არასაცხოვრებელი) ფართი 42.79კვმ. სულ 472.92კვმ. დარეგისტრირდა ნ--ო ბ----- საკუთრებად. უფლების დამდგენი დოკუმენტია: ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი 1----- დაიყო და დარეგისტრირდა ნ--ო ბ----- საკუთრებად, კერძოდ:

1) უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა ა-----ე 6-----, ა-----ე 0-, კვარტალი 6----- მდებარე ა----- (ს-----) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 2----კვმ. (წინა ნომერი: 6-----) შენობა-ნაგებობა: ობიექტი N1. (ავტოფარეხი), ობიექტი N2. (ავტოფარეხი).

2) უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა ა-----ე 6-----, ა-----ე 0-, კვარტალი 6-----

----- მდებარე ა----- (ს-----) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 565 კვმ. (წინა ნომერი: 6-----) შენობა-ნაგებობა: ობიექტი N1. (არასაცხოვრებელი),

3). უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა ახალციხე 6-----, ა-----ე 0-, კვარტალი 6-ნაკვეთის N0--, მდებარე ა----- (ს-----) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 485 კვმ. (წინა ნომერი: 6-----).

4). უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა ა-----ე 6-----, ა-----ე 0-, კვარტალი 6-ნაკვეთის N0--, მდებარე ა----- (ს-----) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 3-- კვმ. (წინა ნომერი: 6-----).

5. უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა ა-----ე 6-----, ა-----ე 0-, კვარტალი 6-ნაკვეთის N0--- მდებარე ა----- (ს-----) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 1669 კვმ. (წინა ნომერი: 6-----).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ნ--ო ბ----- განცხადება და თანდართული მასალები (იხ.ტ.3.სფ.168-193),
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილება N----- (იხ.ტ.3.სფ.194).
- საკადასტრო გეგმა(იხ.სფ.3.165),
- საკადასტრო აზომვითი ნახაზი შესრულებულია შპს. „კ-----ს“ მიერ (იხ.ტ.173-194),
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან(იხ.ტ.3.სფ.196-20-).
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან(იხ.ტ.3.სფ.166-167).

3.19. ლ—ა ქ-----ემ 2017 წლის 12 აპრილს ნ--ო ბ-----გან ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინა 3--კვმ. მიწის ნაკვეთი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 19 აპრილის გადაწყვეტილებით N 8-----1--03 უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა ა-----ე 6-----, ა-----ე 0-, კვარტალი 6- ნაკვეთის N0--, მდებარე ა----- (ს-----) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 3-- კვმ. (წინა ნომერი: 6-----) დარეგისტრირდა ლ—ა ქ-----ის საკუთრებად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ლ—ა ბ----- განცხადება (იხ.ტ.3.სფ.210-21-),
- ნასყიდობის ხელშეკრულება(იხ.ტ.3.სფ.214-216),
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ეკემბრის გადაწყვეტილებით N 8----- (იხ.ტ.3.სფ.149).

3.20. დ-----ს მიერ გასაჩივრებული იქნა 6-0-----, 6----- და 6----- საკადასტრო კოდებთან დაკავშირებით მიღებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიული ერთეულის გადაწყვეტილებები.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 აგვისტოს N----- - გადაწყვეტილებით დ---თ ქ-----ს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე, რადგან „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლოს წესით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 აგვისტოს N----- გადაწყვეტილება(იხ.ტ.1.სფ.182-183).

3.21. ა----- რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 03 აგვისტოს გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ლ—ა ქ-----ის სარჩელი და მოპასუხე დ-----ს უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა ქ. ა-----ეში ა----- N----- მდებარე ლ—ა ქ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება 13.56 კვმ. ფართობით და უძრავი ნივთი თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცა მესაკუთრეს ლ—ა ქ-----ეს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ა----- რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 03 აგვისტოს გადაწყვეტილება(იხ.ტ.1.სფ.210-218).

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს მიაჩნია, რომ დ-----ს სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს კონსტიტუცია, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი; საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსი; საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონი; საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქცია“, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი,

6. სამართლებრივი შეფასება.

6.1. საქართველოს კონსტიტუციის 42.1. მუხლის თანახმად, ყოველ ადამიანს უფლება აქვს თავისი დარღვეული, შეზღუდული, წართმეული ან სადავოდ ქცეული უფლების დაცვა-აღდგენისათვის მიმართოს სასამართლოს.

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქ/პუნქტის 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 შედეგები.

მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული გადაწყვეტილებები: საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----
----- N-----გადაწყვეტილებად საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიული სამსახურების მიერ ს/კ- კოდეზით 6-0----- 6----- და 6-----
--- მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები: 1. N8-----
-- 22.03.2010წ; 2. N8----- 12.12.2014წ; 3. N----- 12.04.2017წ; 4. N8-----
---03 22.06.2017წ და 5. N8-----1--03 19.04.2017წლის. წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები.

ამავე 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 სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის თანახმად სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

დადგენილია, რომ: ა----- მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1----- გადაწყვეტილებით კავშირგაბმულობის სამინისტროს გამოეყო 0.34ჰა მიწის ნაკვეთი.

მიწის უძრავი ქონების სააღრიცხვო ბარათით დადგენილია, რომ უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა ა-----
-----0--, მდებარე ა----- (ს-----)
არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 3368 კვმ. წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას, შენობა-ნაგებობა სს. ს-----
-----" საკუთრება. უფლების დამდგენი დოკუმენტია ა----- მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1----- გადაწყვეტილება, განაცხადის რეგისტრაციის თარიღია 30.04.20--წ.

საქართველოს რესპუბლიკის კავშირგაბმულობის სამინისტროს 1-----
----- ბრძანებით დაფუძვნდა შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „ს-----“ და მისდამი დაქვემდებარებული ფილიალები, ხოლო 1995 წლის 17 აგვისტოდან შპს. „ს-----ს“ - ა----- ტერიტორიული ფილიალი.

თ----- რაიონული სასამართლოს 1-----
დადგენილებით განხორციელდა სააქციო საზოგადოება „ს-----
----ს“ რეგისტრაცია სამეწარმეო რეესტრში.

2001 წლის 20 ივნისის აუდიტორიული დასკვნის თანახმად სააქციო საზოგადოება „ს-----“ კაპიტალში შესული იქნა ცვლილება და შენობა-ნაგებობზე დამაგრებული მიწის ნაკვეთები შეტანილი იქნა მათ კაპიტალში, მათ შორის ა-----ეში მდებარე 7668 კვმ. მიწის ნაკვეთი.

თ----- საქალაქო სასამართლოს 03.06.20-- წლის N 0----- დადგენილებით სააქციო საზოგადოება „ს-----“ შეეცვალა სახელწოდება და ეწოდა სააქციო საზოგადოება „გ-----ი ს-----“ და საზოგადოების რეგისტრაციის ნომერი დარჩა იგივე N0-----.

- ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან მიწის უძრავი ქონების შესახებ დადგენილია, რომ უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია:

სარეგისტრაციო ზონა ა-----0--,
მდებარე ა----- (ს-----) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების
მიწის ნაკვეთი 3368 კვმ. შენობა-ნაგებობა წარმოადგენს სააქციო საზოგადოება
„გ-----ი ს-----“ საკუთრებას. უფლების დამდგენი
დოკუმენტია: თ----- საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
კოლეგიის დადგენილება ცვლილებების რეგისტრაციის შესახებ, კ-----
--- რ-ონული სასამართლოს დადგენილება 0-08.2001წ. ცვლილებების შესახებ.

სა----- საგადასახადო
ინსპექციის 2008 წლის 24 ნოემბრის N----- ბრძანებით განხორციელდა
ცვლილება და სს. „გ-----ი ს-----ს“ შეეცვალა
სახელწოდება და ეწოდა სს. „გ-----ი ტ-----.

- 2010 წლის 17 თებერვალს სს. „გ-----ი ტ-----ს“ წარმომადგენელმა
განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა
ცვლილებათა რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე ა-----, ა----- N----(ს--
-----).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 18 თებერვლის
გადაწყვეტილებით N 8----- მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და განხორციელდა
ცვლილებათა რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრია ამონაწერით უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო
მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა ა-----
-----0--, მდებარე ა----- (ს-----) არასასოფლო-სამეურნეო
დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 3368 კვმ. შენობა-ნაგებობა წარმოადგენს
სააქციო საზოგადოება „გ-----ი ტ-----ს“ საკუთრებას. უფლების
დამდგენი დოკუმენტია: ა----- მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს
აღმასკომის 1----- გადაწყვეტილება, თ----- საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის დადგენილება ცვლილებების რეგისტრაციის
შესახებ NO---.სა-----
საგადასახადო ინსპექციის 2008 წლის 24 ნოემბრის N----- ბრძანება, კ-----
----- რ-ონული სასამართლოს დადგენილება 0-08.2001წ. ცვლილებების
შესახებ.

სასამართლო განმარტავს, რომ სასამართლო ვერ იმსჯელებს ზემოაღნიშნული
აქტების კანონიერებაზე, მათ შორის იმ აქტების, რომლითაც უძრავი ქონება,
რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა ა-----
-----0--, მდებარე ა----- (ს-----)
არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 3368 კვმ.
დარეგისტრირდა სახელმწიფო საკუთრებად, აღნიშნული უძრავი ქონება
შეტანილი იქნა საქციო საზოგადოება „ს-----ს“ და სააქციო
საზოგადოება „ს-----ს“ საწესდებო
კაპიტალში, ამასთან სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე,

რომ ნ--ო ბ----- სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი იყო 2-----ეკემბრს სს. „ს-----სა“ და ნ--ო ბ----- შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების, რომლის საფუძველზე ნ--ო ბ-----მ შეიძინა 3368კვმ. მიწის ნაკვეთი და მასზედ განლაგებული შენობა ნაგებობა სს. „ს-----ისგან“, ხოლო ნ--ო ბ-----გან მიწის ნაკვეთი შეიძინა ლ--ა ქ-----ემ, შესაბამისად ვერ იმსჯელებს ვერც ნასყიდობის ხელშეკრულებებზე, რადგან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 248-ე მუხლის თანახმად სასამართლოს უფლება არა აქვს მიაკუთვნოს თავისი გადაწყვეტილებით მხარეს ის, რაც მას არ უთხოვია, ან იმაზე მეტი, ვიდრე ის მოითხოვდა, ამასთან მართალია, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 28¹-ე მუხლის თანახმად სასამართლო არ არის უფლებამოსილი, გასცდეს სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს, მაგრამ იგი არ არის შებოჭილი სასარჩელო მოთხოვნის ფორმულირებით. პროცესის დაჩქარების მიზნით, მოსამართლეს შეუძლია დაეხმაროს მხარეს მოთხოვნის ტრანსფორმირებაში და მოცემულ შემთხვევაში სახეზე ვერ იქნებოდა და არ არის მოთხოვნის ტრანსფორმირება.

6. 2. „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 (შემდგომ – სააგენტო) უფლება-მოვალეობებს.

ამავე კანონის მერვე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილს თანახმად სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

ამავე კანონის მეორე მუხლის „კ“ პუნქტის თანახმად სარეგისტრაციო დოკუმენტი – სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას; ხოლო „ლ“ პუნქტის თანახმად სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია – რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

ამავე კანონის მე-8 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მირ მიღებული გადაწყვეტილება.

ამავე კანონის მეცხრე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული

ასლების საფუძველზე.

ამავე მუხლის მესამე ნაწილის რეგისტრაციის შედეგად მარეგისტრირებული ორგანო ამზადებს ამონაწერს, ხოლო უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში საკუთრების უფლება დაურეგისტრირებელ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების, ასევე საკადასტრო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაციისას – დამატებით საკადასტრო გეგმას. ეს წესი არ ვრცელდება საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციის, აგრეთვე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციის შემთხვევებზე.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ 18-ე მუხლის თანახმად სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძველები.

დადგენილია, რომ ა----- მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1----- გადაწყვეტილებით კავშირგაბმულობის სამინისტროს გამოეყო 0.34ჰა მიწის ნაკვეთი.

თ----- რაიონული სასამართლოს 1----- დადგენილებით განხორციელდა საქციო საზოგადოება „ს----- --ს“ რეგისტრაცია სამეწარმეო რეესტრში.

2001 წლის 20 ივნისის აუდიტორიული დასკვნის თანახმად სააქციო საზოგადოება „ს-----“ კაპიტალში შესული იქნა ცვლილება და შენობა-ნაგებობზე დამაგრებული მიწის ნაკვეთები შეტანილი იქნა მათ კაპიტალში, მათ შორის ა-----ეში მდებარე 7668 კვმ. მიწის ნაკვეთი.

თ----- საქალაქო სასამართლოს 03.06.20-- წლის N 0----- დადგენილებით სააქციო საზოგადოება „ს-----“ შეეცვალა სახელწოდება და ეწოდა სააქციო საზოგადოება „გ-----ი ს-----“ და საზოგადოების რეგისტრაციის ნომერი დარჩა იგივე N0-----.

- ამონაწერით საჯარო რეესტრისდან მიწის უძრავი ქონების შესახებ დადგენილია, რომ უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა ა-----0--, მდებარე ა----- (ს-----) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 3368 კვმ. შენობა-ნაგებობა წარმოადგენს სააქციო საზოგადოება „გ-----ი ს-----“ საკუთრებას. უფლების დამდგენი დოკუმენტია: თ----- საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის დადგენილება ცვლილებების რეგისტრაციის შესახებ, კ-----

--- რ-ონული სასამართლოს დადგენილება 0-08.2001წ. ცვლილებების შესახებ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 22 მარტს განცხადებით მიმართა შპს. „ს-----მა“ მოითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოახდინონ იურიდიული პირის საწესდებო კაპიტალში შეტანის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. ა-----ე ა----- N-----.

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 22 მარტის გადაწყვეტილებით N 8-----1 მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და განხორციელდა საკუთრების რეგისტრაცია და უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა ა-----ე 6-----. ა-----ე 0-, კვარტალი 1- ნაკვეთის N0--, მდებარე ა----- (ს-----) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 3368 კვმ. შენობა-ნაგებობა მესაკუთრე გახდა შპს. „-----“. უფლების დამდგენი დოკუმენტია: უძრავი ქონების. (არაფულადი შენატანის) კაპიტალში გადაცემის შესახებ N1-----

- მოცემულ შემთხვევაში ცალსახად დასტურდება, რომ შპს. „ს-----ზე“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი იყო უძრავი ქონების. (არაფულადი შენატანის) კაპიტალში გადაცემის შესახებ N----- რომელიც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ თანახმად წარმოადგენდა რეგისტრაციის კანონისმიერ საფუძველს, ამასთან მნიშვნელოვანია, რომ მოსარჩელე მხარეს სადავოდ არ გაუხდია უძრავი ქონების კაპიტალში შეტანის კანონიერება, ამასთან უძრავი ქონება შპს. „ს-----ზე“ დარეგისტრირდა იმავე კონფიგურაციით, იმავე მოცულობით, როგორც რეგისტრირებული იყო სახელმწიფო საკუთრებად, სააქციო საზოგადოება „ს-----

-----ს“ და სააქციო საზოგადოება „გ-----ი ს-----
-----“ საკუთრებად, რადგან აღნიშნული გარემოებათა საწინააღმდეგო მტკიცებულებები მოსარჩელე მხარეს არ წარმოუდგენია და ვერც წარმოადგენდა, შესაბამისად საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 22 მარტის გადაწყვეტილება N 8-----1, რომლითაც დაკმაყოფილდა მოთხოვნა, განხორციელდა საკუთრების რეგისტრაცია და უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა ა-----ე 6-----
---. ა-----ე 0-, კვარტალი 1- ნაკვეთის N0--, მდებარე ა----- (ს-----) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 3368 კვმ. შენობა-ნაგებობა მესაკუთრე გახდა შპს. „-----“, საჯარო რეესტრის მიერ მიღებულია საქართველოს კანონმდებლობათა დაცვით.

6.3. დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----
ეკემბერს განცხადებით ნ--ო ბ-----ემ მოითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე გარიგების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია

უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. ა-----ე ა----- N---- (ს-----),

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ეკემბრის გადაწყვეტილებით N 8----- მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა ა-----ე 6-----. ა-----ე 0-, კ----- ნაკვეთის N---, მდებარე ა----- (ს----- ---) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 3368 კვმ. (წინა ნომერი: 6-0-----) შენობა-ნაგებობა: ობიექტი N1. (არასაცხოვრებელი)1 სართული 129.46კვმ. სარდაფი 1-3.20 კვმ., ობიექტი 2. (არასაცხოვრებელი) ფართი 187.47 კვმ. ობიექტი 3. (არასაცხოვრებელი) ფართი 42.79კვმ. სულ 472.92კვმ.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში ნ--ო ბ----- სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი იყო 2-----ეკემბრის სს. „ს-----სა“ და ნ--ო ბ----- შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების, რომლის საფუძველზე ნ--ო ბ-----მ შეიძინა 3368კვმ. მიწის ნაკვეთი და მაზედ განლაგებული შენობა ნაგებობა სს. „ს-----ისგან“, შესაბამისად სახეზე იყო საკუთრების უფლების ნ--ო ბ----- სახელზე რეგისტრაციის საფუძველი, ამასთან მოსარჩელის მიერ რაიმე მტკიცებულება, რომ ნ--ო ბ----- სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება მიწის ფართობით აღემატება, ან კონფიგურაციით არ შეესაბამება წინა რეგისტრაციებს წარმოდგენილი არ არის.

6.4. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ **16-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის თანახმად** უძრავი ნივთის დაყოფისას/გაერთიანებისას, უძრავ ნივთზე ან მის ნაწილზე რეგისტრირებული უფლება ან ვალდებულება მათი სარეგისტრაციო მონაცემების უცვლელად გადადის დაყოფის/გაერთიანების შედეგად შექმნილ შესაბამის უძრავ ნივთზე (ნივთებზე) ან მის (მათ) ნაწილზე (ნაწილებზე), თუ შესაბამისი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შინაარსიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს. მიწის ნაკვეთის ნაწილის იმგვარად გასხვისებისას, როდესაც გასასხვისებელი მიწის ნაკვეთი განიკარგება როგორც დამოუკიდებელი უფლების საგანი, აუცილებელია გასხვისებამდე ამ მიწის ნაკვეთის დაყოფა და გასხვისებულ ნაწილზე მესაკუთრის (გამსხვისებლის) უფლების რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 04 აპრილს განცხადებით მიმართა ნ---- ბ-----მ მოითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. ა-----ე ა----- N---- (ს-----).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილება N-----, რომლითაც მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და ნ--ო

ბ----- საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა ა-----ე ნ-----. ა-----ე 0-, კ----- ნაკვეთის N---, მდებარე ა----- (ს-----) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 3368 კვმ. (წინა ნომერი: 6-0-----) შენობა-ნაგებობა: ობიექტი N1. (არასაცხოვრებელი)1 სართული 129.46კვმ. სარდაფი 1-3.20 კვმ., ობიექტი 2. (არასაცხოვრებელი) ფართი 187.47 კვმ. ობიექტი 3. (არასაცხოვრებელი) ფართი 42.79კვმ. სულ 472.92კვმ. დაიყო რამოდენიმე ნაწილად და დარეგისტრირდა ნ--ო ბ----- საკუთრებად, კერძოდ:

1) უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა ა-----ე ნ-----. ა-----ე 0-, კვარტალი ნ----- მდებარე ა----- (ს-----) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 2---კვმ. (წინა ნომერი: 6-----) შენობა-ნაგებობა: ობიექტი N1. (ავტოფარეხი), ობიექტი N2. (ავტოფარეხი).

2) უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა ა-----ე ნ-----. ა-----ე 0-, კვარტალი ნ----- მდებარე ა----- (ს-----) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 565 კვმ. (წინა ნომერი: 6-----) შენობა-ნაგებობა: ობიექტი N1. (არასაცხოვრებელი),

3). უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა ა-----ე ნ-----. ა-----ე 0-, კვარტალი ნ- ნაკვეთის N0--, მდებარე ა----- (ს-----) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 485 კვმ. (წინა ნომერი: 6-----).

4). უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა ა-----ე ნ-----. ა-----ე 0-, კვარტალი ნ- ნაკვეთის N0--, მდებარე ა----- (ს-----) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 3- - კვმ. (წინა ნომერი: 6-----).

5. უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა ა-----ე ნ-----. ა-----ე 0-, კვარტალი ნ- ნაკვეთის N0--- მდებარე ა----- (ს-----) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 1669 კვმ. (წინა ნომერი: 6-----), შესაბამისად საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილება N----- აკმაყოფილებდა საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნებს, რადგან მესაკუთრეს უფლება აქვს მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება დაყოს რამოდენიმე ნაწილად, მოცემულ შემთხვევაში დაყოფის შემდეგაც ნ--ო ბ----- საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ქონებები, მიწის ფართობაც და კონფიგურაციით შეესაბამება ნ--ო ბ----- საკუთრებაში დაყოფამდე რეგისტრირებულ უძრავი ქონების მონაცემებს.

6.5. ლ—ა ქ-----ემ 2017 წლის 12 აპრილს ნ--ო ბ-----გან ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინა 3--კვმ. მიწის ნაკვეთი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 19 აპრილის გადაწყვეტილებით N 8-----1--03 უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა ა-----ე 6-----, ა-----ე 0-, კვარტალი 6- ნაკვეთის N0--, მდებარე ა----- (ს-----) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 3-- კვმ. (წინა ნომერი: 6-----) დარეგისტრირდა ლ—ა ქ-----ის საკუთრებად, შესაბამისად წარდგენილი დოკუმენტაცია აკმაყოფილებდა საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ რეგისტრაციის საფუძვლებს, შესაბამისად საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 19 აპრილის გადაწყვეტილება N 8-----1--03, რომლითაც უძრავი ქონება დარეგისტრირდა ლ—ა ქ-----ის საკუთრებად აკმაყოფილებდა რეგისტრაციის მოთხოვნებს.

6.6. დ-----ს მიერ გასაჩივრებული იქნა 6-0-----, 6----- და 6----- საკადასტრო კოდებთან დაკავშირებით მიღებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიული ერთეულის გადაწყვეტილებები.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლოს წესით.

6.7. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ 25-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად საკადასტრო მონაცემები არის ამ ინსტრუქციით დადგენილი წესით ასახული, მიწის ნაკვეთის საზღვრის კონფიგურაციის და ადგილმდებარეობის, მასზე არსებული ნაგებობების, მათ შორის ხაზოვანი ნაგებობების, ასევე სერვიტუტის ან სხვა სამართლებრივი შეზღუდვის ფარგლების შესახებ გრაფიკულად და ტექსტურად გამოსახული ზუსტი ინფორმაცია.

ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არის ამ ინსტრუქციის მოთხოვნათა დაცვით შესრულებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ამსახველი დოკუმენტი.

ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებულია დაეყრდნოს ნებისმიერი ფიზიკური თუ იურიდიული პირის მიერ შესრულებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზს, თუ იგი აკმაყოფილებს ამ ინსტრუქციითა და საქართველოს კანონმდებლობით საკადასტრო აზომვითი ნახაზისათვის დადგენილ აუცილებელ მოთხოვნებს.

ამავე დადგენილების **26-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად** საკადასტრო აღწერის შედეგი (საკადასტრო აზომვითი ნახაზი) წარმოდგენილ უნდა იქნეს სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში, კერძოდ WGS

ამავე მუხლის მეოთხე ნაწილის თანახმად საკადასტრო აზომვით ნახაზზე, ამ ინსტრუქციის მოთხოვნების გათვალისწინებით, წამოდგენილ უნდა იქნეს ობიექტთა შემდეგი ტიპები: ა) მიწის ნაკვეთი; ბ) შენობა-ნაგებობა; გ) ცალკე უფლების ობიექტი; დ) უფლებრივი შეზღუდვის ან/და დატვირთვის საზღვრები; ე) წერტილოვანი ობიექტი; ვ) სხვა ტოპოგრაფიული ელემენტები.

სასამართლო განმარტავს საკადასტრო აზომვით ნახაზზე დატანილი უნდა იქნეს შენობა -ნაგებობა, რომელიც აშენებულია კანონიერად, მიწის მესაკუთრის მესაკუთრის მიერ და არა უკანონო მშენებლობა, რომელიც ქვემდებარება დემონტაჟს. სწორედ ამიტომ, რადგან სახეზე იყო უკანონო მშენებლობა, ა----- რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 03 აგვისტოს გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ლ—ა ქ-----ის სარჩელი და მოპასუხე დ-----ს უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა ქ. ა-----ში ა----- N----- მდებარე ლ—ა ქ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება 13.56 კვმ. ფართობით და უძრავი ნივთი თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცა მესაკუთრეს ლ—ა ქ-----ე, ამასთან მტკიცებულება იმისა, რომ საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შედგენისას შენობა არსებობდა იმავე ფორმით მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი არ არის.

6.8. სასამართლო ვერ გაიზიარებს, მოსარჩელის განმარტებას, რომ ა----- მერიის 27.06.1997 წლის N---- დადგენილებით, ს-----ს ფართიდან, ე.ი. 3368 კვ/მ-დან 40 კვ/მეტრის ფართი გამოეყო ქ. ა-----ში მცხოვრებ ნ-----ა ს-----, სადაც მან გააშენა კაპიტალური შენობა და ეს ფართი საჯარო რეესტრში დაირეგისტრირა 2012 წელს, ნაკვეთის ნომერიც ამონაწერით გახლავთ 6-----. ასევე აღნიშნული ს/კ-ით 6-0----- მიწის ფართიდან, ა----- მერიის 30.04.----- დადგენილებით, მერიამ ს-----ს ფართიდან , ესე იგი უკვე 3328 კვ/მ-დან 50 კვ/მეტრის ფართი გამოეყო ქ-----ში მცხოვრებ ვ-----ერ ს-----ს, რადგან აღნიშნული პერიოდში სადავო მიწის ფართი წარმოადგენდა სახელმწიფო საკუთრებას, შესაბამისად შპს. ს----- ა----- ფილიალის ხელმძღვანელობას არავითარი უფლება არ ქონდა, თანხმობა განეცხადებინათ სახელმწიფო საკუთრების მიწის ნაკვეთის გასხვისებაზე, ამასთან მიწის ნაკვეთი გამოყოფა ზემოაღნიშნული პირებისათვის მოხდა 1997 და 1998 წლებში, ხოლო მიწის უძრავი ქონების სააღრიცხვო ბარათით დადგენილია, რომ უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა ა-----0--, მდებარე ა----- (ს-----) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 3368 კვმ. წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას, განაცხადის რეგისტრაციის თარიღია 30.04.20--წ. შესაბამისად სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ ზემოაღნიშნული პირებისათვის მიწის ფართების გამოყოფა არ მომხდარა 3368 კვმ. მიწის

ფართიდან.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის თანახმად სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით. თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად თვითნებურად დაკავებული მიწას წარმოადგენს ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, კანონი ამოქმედდა 2--- წელს. მოსარჩელე სადავოდ ხდის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის მიერ ს/კ- კოდეზით 6-0-1--

----- 19.04.2017წლის, სადავო უძრავი ქონება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ამოქმედების დროისათვის უკვე გასხვისებული იყო კერძო პირებზე, შესაბამისად სადავოდ ქცეული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს არ აყენებს მოსარჩელის

კანონიერ უფლებას ან ინტერესს და არ ზღუდავს მის უფლებებს.

6.9. 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 განახორციელოს რაიმე მოქმედება.

ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის მეხუთე ნაწილის ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონშეუსაბამობა ან მისი მომზადების და გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების არსებითი დარღვევა. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება, რაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სადავო აქტების გამოცემისას სახეზე არ არის.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლოს მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და მისი ტერიტორიული ერთეულების მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები, გამოცემული საქართველოს კანონმდებლობათა მოთხოვნათა დაცვით, ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას. გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-

სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებულ სამართლებრივ ნორმებთან, ასევე საკადასტრო აზოვითი ნახაზები შეესაბამება კანონმდებლობის მოთხოვნებს, ამიტომ სასამართლო მიიჩნევს, რომდ-----ს სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს ამ კოდექსის 38-ე მუხლის „ა“, „ბ“, „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში – დ---ს საგნის ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა.

რადგან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა დ-----ს მიერ სარჩელის აღძვრისას გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს ბიუჯეტში.

სარეზოლუციო ნაწილი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, 22-23-ე, 32-33-ე, მუხლებით და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8 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. დ-----ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.
3. გადაწყვეტილება გაეგზავნოთ მხარეებს
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში თ----- სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ.№7ა) ა----- რაიონული სასამართლოს (ქ.ა-----ე, მებაღიშვილის ქ.№62) მეშვეობით;

მოსამართლე:

გია ბერაია