



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

25 სექტემბერი, 2018 წელი

ამბროლაური

შესავალი ნაწილი
ამბროლაურის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე – ლეილა გურგუჩიანი
სხდომის მდივანი – იამბუ მურუსიძე

მოსარჩელე – მ-----

წარმომადგენელი – თ-----

მოპასუხე – ს-----

წარმომადგენელი – ომარ ხიდურელი

დავის საგანი: ს----- ქონების რეგისტრაციის
დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის
რეგიონული ოფისის უარი უძრავი ქონების რეგისტრაციაზე

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1.ბათილად იქნას ცნობილი ს-----
-----ართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის 2016 წლის 1
დეკემბრის N----- გადაწყვეტილება.

1.2.დაევალოს ს-----
-----ართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონულ ოფისს განაახლოს N-----
სარეგისტრაციო წარმოება და წარდგენილი /სააგენტოში/ ტექნიურის არქივში დაცული
სარეგისტრაციო წარმოების მასალების შეფასებისა და ურთიერთშეჯერები
საფუძველზე გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

1.2. მოსარჩელის არგუმენტაცია

მ-----მა, 2002 წლის 20 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, შეიძინა შპს „საქოპსერვისის“ ფილიალის „რაჭის“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, კერძოდ შენობა-ნაგებობები: „ლიტერი „ა“ საძილე კორპუსი განაშენიანების ფართი შენობის ქვეშ 769.5 კვ.მ. სასარგებლო ფართი 1714 კვ.მ (ძირითადი ფართი – 1451 კვ.მ, დამხმარე ფართი – 263 კვ.მ, საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა – 75). „ლიტერი „ბ“ – კვების ბლოკი და კლუბი, განაშენიანების ფართი შენობის ქვეშ 46 კვ.მ, სასარგებლო ფართი – 850 კვ.მ. საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა 12, ლიტერი „ც“, სამრეცხაო, სასარგებლო ფართი 120 კვ.მ. განაშენიანების ფართი შენობის ქვეშ 130 კვ.მ. საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა – 3 და 15 000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. გარდა ამისა მიღება-ჩაბარების აქტით გადაეცა წყალსადენი ტერასით, ბასეინი და აუზი. დღემდე მდგომარეობით, მის სახელზე ო--- რაიონში, კურორტ შოვში რეგისტრირებულია უძრავი ქონება 14 854 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 8-----, რომელიც სრულად არ მოიცავს მის მიერ შეძენილ ნაგებობებს.

2016 წლის 16 აგვისტოს, განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონულ ოფისს და მოითხოვა 2002 წლის 20 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეძენილი ლიტერი „ც“ – სამრეცხაოს შენობის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, თუმც მისი მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა. ასევე დაუკმაყოფილებელი დარჩა მისი ადმინისტრაციული საჩივარიც რის გამოც მომართა სასამართლოს და მოითხოვს ს-----
-----ართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონულ ოფისის 2016 წლის 12 დეკემბრის N----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას ასევე ს-----ართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის დავალდებულებას, განაახლოს N----- სარეგისტრაციო წარმოება და წარდგენილი /სააგენტოში/ ტექნიურის არქივში დაცული სარეგისტრაციო წარმოების მასალების შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

საქმის სასამართლო განხილვის დროს მოსარჩელე მხარის წარმომადგენელმა სასარჩელო მოთხოვნას მხარი დაუჭირა იმ ფაქტობრივ და სამართლებრივ საფუძველებზე დაყრდნობით, რაც მის მიერ წარმოდგენილ დაზუსტებულ სარჩელსა და ს-----
----- ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის შესაგებებლზე წარმოდგენილ შეპასუხებაში აქვს მითითებული

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე მხარემ წარმოადგინა შესაგებელი, სადაც სარჩელს არ სცნობს შემდეგ გარემოებათა გამო:

2016 წლის 16 აგვისტოს, მ-----ს წარმომადგენელმა შ----- განცხადებით მიმართა ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონულ რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონულ ოფისს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა უძრავ ნივთზე მ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ო--- რაიო--- კურორტ შოვში მდებარე 130 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე.

დაინტერესებულმა პირმა სარეგისტრაციო განცხადებას დაურთო სარეგისტრაციო უძრავ ნივთის საკადასტრო-აზომვითი ნახაზი(შესაბამისი ელექტრონული ვერსიით), ნოტარიუს ე-----ის მიერ, 2002 წლის 20 დეკემბერს დამოწმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რეესტრი N1-----, ასევე მიუთითა, რომ სხვა სარეგისტრაციო დოკუმენტი წარდგენილი იყო N8----- განცხადებაზე.

სარეგისტრაციო წარმოებისას გაირკვა, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრი მონაცემებით, 2002 წლის 20 დეკემბრის N1----- ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ო--- რაიო--- კურორტ შოვში მდებარე 14 854.00 კვ.მ (საკადასტრო კოდი 8-----) მიწის ნაკვეთის და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობების მესაკუთრედ რეგისტრირებულია მ-----.

აღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულების მიხედვით, შპს „საქკოოპსერვისის“ ფილიალმა „რაჭამ, მ-----ს მიჰყიდა ო--- რაიონში, კურორტ შოვში მდებარე 1 000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობები, კერძოდ: ლიტერი „ა“ - ძირითადი დასასვენებელი კორპუსი (მიწის ფართი შენობის ქვეშ 769.5 კვ.მ. სასარგებლო ფართი 1714 კვ.მ(ძირითადი ფართი - 1451 კვ.მ, დამხმარე ფართი - 263 კვ.მ. საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა - 75), ლიტერი „ბ“ - კვების ბლოკი და კლუბი სასარგებლო ფართი - 850კვ.მ. (მიწის ფართი შენობის ქვეშ 467 კვ.მ.), ლიტერი „ც“ - სამრეცხაო, სასარგებლო ფართი 120 კვ.მ. (მიწის ფართი შენობის ქვეშ 130 კვ.მ.).

ს----- ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცულია საარქივო დოკუმენტაცია, მისამართით „ო--- რაიონი, კურორტი შოვი“. ტექნიკური აღრიცხვის ბარათის შესაბამის გრაფაში (მოსარგებლეთა/მესაკუთრეთა სია), მითითებულია ცეკავშირის პანსიონატი. სააღრიცხვო ბარათში დაცულია ცალკეული ტექნიკური პასპორტები ცეკავშირის შპს „საქკოოპსერვისის“ ფილიალის „რაჭის“ სახელზე. სხვა მფლობელებთან ერთად, ტექნიკური ინვეტარიზაციის არქივში, სააღრიცხვო მასალაში ასევე დაცულია შენობა-ნაგებობის სართულებრივი გეგმა, გენერალური გეგმა, შენობა-ნაგებობების ფართობებისა და დანიშნულების განმსაზღვრელი N5 და N6 ფორმები. ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის მიერ გაცემული სარეგისტრაციო მოწმობა, ო--- რაიო--- გამგეობის 2001 წლის სხდომის გადაწყვეტილება, განცხადება, რომლის თანახმად ტექნიკური აღრიცხვის არქივში მოხდა ზემოაღნიშნული შპს „საქკოოპსერვისის“ აღრიცხვა.

ო--- რაიო--- გამგეობის 2002 წლის 24 ოქტომბრის N10 ამონაწერის თანახმად, შპს „საქკოოპსერვისის“ ფილიალის „რაჭის“ სახელზე აღირიცხა შემდეგი უძრავი ნივთები: ძირითადი დასასვენებელი კორპუსი -საერთო ფართი 1714 კვ.მ. ოთხ სართულზე განლაგებული, სასადილო ბლოკი და კლუბი- საერთო ფართობი 850 კვ.მ. დასასვენებელი

კოტეჯი – საერთო ფართობი 94 კვ.მ. სამრეცხაო – საერთო ფართობი 120 კვ.მ. შენობა-ნაგებობებს უკავიათ 17955 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

განცხადებით მოთხოვნილია ო--- მუნიციპალიტეტში, კურორტ შოვში მდებარე 130 კვ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე მ----- საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, რომლის უფლების რეგისტრაციის საფუძვლად დაინტერესებული პირი უთითებს 20 დეკემბრის N1----- ნასყიდობის ხელშეკრულებას.

სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ უფლებასა და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემების ურთიერთშეჯერების შედეგად და იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ N----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე დაინტერესებულ პირს დაფიქსირებული ჰქონდა თანხმობა საჭიროების შემთხვევაში გამგეობასთან არსებულ მიწაზე საკუთრების აღიარების კომისიაზე მასალების გადაგზავნის თაობაზე, ასევე რადგანაც დადგინდა, რომ N----- განცხადებით სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთზე დაინტერესებულ პირს არ გააჩნდა საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი, ხოლო „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონ--- მე-9 მუხლის თანახმად თუ დასახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკადასტრო აღწერის შედეგებისა და სარეგისტრაციო დოკუმენტების შეჯერებით დადგინდა, რომ სარეგისტრაციო დოკუმენტი სრულად არაა ნაწილობრივ არ არის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის სააგენტო ვალდებულია დაინტერესებული პირის თანხმობით, შუამდგომლობით მიმართოს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას (შემდგომ კომისია) კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად შუამდგომლობას უნდა ერთვოდეს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, აგრეთვე სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია. აღნიშნულიდან გამომდინარე სარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილი იყო შუამდგომლობით მიემართა ო--- მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისათვის. აღნიშნული განხორციელების შედეგად N----- განცხადება და თანდართული მასალები გადაეგზავნა აღიარების კომისიას.

მოსარჩელის საკუთრებაში, 2002 წლის 20 დეკემბრის N1----- ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, უკვე რეგისტრირებულია უძრავი ქონება კურორტ შოვი ტერიტორიაზე ს/კ 8----- (14 854.00 კვ.მ.), ხოლო საკადასტრო მონაცემების თანახმად რომ N----- განცხადებით წარმოდგენილი 130 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მდებარეობს გეოგრაფიულად სხვა ადგილზე (სხვა ტერიტორიაზე).

როგორც მოსარჩელე მიუთითებს, მას სურს მის მიერ შეძენილი ე.წ. სამრეცხაოს შენობა-ნაგებობაზე დამაგრებული 1340 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია. აღნიშნული ობიექტი, ტექნიკური ინვენტარიზაციის მასალების თანახმად, იმავე მიწის ნაკვეთზე უნდა ყოფილიყო განლაგებული, რომელიც უკვე მის საკუთრებაშია რეგისტრირებული (ს/კ 8-----). თუმცა მოსარჩელის მიერ სარეგისტრაციო განცხადება N----- წარდგენილი

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო-აზომვითი ნახაზის თანახმად ირკვევა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთი და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი, ს/კ 8-----, სახელმწიფო კოორდინატთა სისტემის თანახმად განლაგებულია სხვადასხვა ადგილას.

განსახილველ შემთხვევაში განცხადებით მოთხოვნილია ო--- მუნიციპალიტეტში კურორტ შოვში მდებარე 130 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე მ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, მაგრამ დაინტერესებული პირის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში არ არის წარდგენილი აღნიშნულ უძრავ ნივთზე საკუთრების/სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

საქმის სასამართლო განხილვის დროს მოპასუხე მხარის წარმომადგენელმა მიუთითა, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს იმ საფუძვლებით, რაც შესაგებელში აღნიშნული.

3. ფაქტობრივი გარემოებები.

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. შპს „საქოპოსერვისი“- ფილიალ „რაჭა“-ს სახელზე, ო--- ტექსამსახურის მიერ აღირიცხა შემდეგი შენობა ნაგებობები: ოთხ სართულზე განლაგებული ძირითადი დასასვენებელი კორპუსი – საერთო ფართი 1714 კვადრატული მეტრი, სასადილო ბლოკი და კლუბი, საერთო ფართი 850 კვ.მ. დასასვენებელი კოტეჯი – საერთო ფართი 94 კვ.მ. სამრეცხაო – საერთო ფართი 120 კვ.მ, რომელთაც უჭირავთ 17 955 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 1.სარჩელი და დაზუსტებული სარჩელი ადმინისტრაციულ საქმეზე (ს.ფ.1–14; 57–70);
- 2.მოსარჩელე მხარის წარმომადგენლის შეპასუხება ს----- ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის შესაგებელზე (ს.ფ.93–94);
- 3.შესაგებელი ადმინისტრაციულ საქმეზე(ს.ფ. 75–85);
- 4.ამონაწერი ო--- რაიო--- გამგეობის 2002 წლის 24 ოქტომბრის N10 ოქმიდან. (ს.ფ.15);
5. მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტება(სხდომის ოქმი);
- 6.მოპასუხის წარმომადგენელთა განმარტება(სხდომის ოქმი);

3.1.2. შპს „საქოპოსერვისის“ ფილიალ „რაჭა“-ს საკუთრებაში ლიტერების მიხედვით აღრიცხული იყო შემდეგი უძრავი ქონება: 1.„ლიტერი „ა“- საძილე კორპუსი, განაშენიანების ფართი შენობის ქვეშ 769.5 კვ.მ. სასარგებლო ფართი 1714 კვ.მ (ძირითადი ფართი – 1451 კვ.მ, დამხმარე ფართი – 263 კვ.მ, საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა – 75), ლიტერი „ბ“ – კვების ბლოკი და კლუბი, განაშენიანების ფართი შენობის ქვეშ 467 კვ.მ, სასარგებლო ფართი – 850კვ.მ. საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა 12, ლიტერი „ც“ – სამრეცხაო, სასარგებლო ფართი 120 კვ.მ. განაშენიანების ფართი შენობის ქვეშ 130 კვ.მ, საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 1.სარჩელი და დაზუსტებული სარჩელი ადმინისტრაციულ საქმეზე (ს.ფ.1–14; 57–70);
- 2.მოსარჩელე მხარის წარმომადგენლის შეპასულება ს-----
- ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის შესაგებელზე (ს.ფ.93–94);
- 3.შესაგებელი ადმინისტრაციულ საქმეზე(ს.ფ. 75–85);
- 4.ამონაწერი ო--- რაიო--- გამგეობის 2002 წლის 24 ოქტომბრის N10 ოქმიდან. (ს.ფ.15);
5. მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტება(სხდომის ოქმი);
- 5.მოპასუხის წარმომადგენლის განმარტება(სხდომის ოქმი);

4. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1.2002 წლის 20 დეკემბრის N1----- ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მ-----მა შეიძინა შპს „საქკოოპსერვისი“- ს ფილიალ „რაჭა“-ს საკუთრებაში არსებული, ო--- რაიო--- კურორტ შოვში მდებარე უძრავი ქონება: ძირითადი დასასვენებელი კორპუსი საერთო ფართი 1714 კვ.მ. ოთხ სართულზე განლაგებული სასადილო ბლოკი და კლუბი, საერთო ფართი 850 კვ.მ. სამრეცხაო – საერთო ფართი 120 კვ.მ და 15 000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 1.სარჩელი და დაზუსტებული სარჩელი ადმინისტრაციულ საქმეზე(ს.ფ.1–14; 57–70);
- 2.მოსარჩელე მხარის წარმომადგენლის შეპასულება ს-----
ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის შესაგებელზე (ს.ფ.93–94);
- 3.2002 წლის 20 დეკემბრის N1----- ნასყიდობის ხელშეკრულება(ს.ფ.16–19).
4. მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტება (სხდომის ოქმი);

4.1.2. 2011 წლის 27 იანვარს, საჯარო რეესტრის მიერ მომზადებული ამონაწერისა და საკადასტრო გეგმის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მ-----ს სახელზე, ო--- რაიო--- სოფელ შოვში აღირიცხა 14 854 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით 8----- და მასზე განთავსებული ნაგებობები: 01/2 დამხმარე ს/ფართი – 588.8 კვ.მ. 02/4 დასასვენებელი კორპუსი ს/ფართი – 677 კვ.მ. 03/1 დამხმარე ს/ფართი – 107.3 კვ.მ. 04/1 დამხმარე ს/ფართი – 77.9 კვ.მ.05/1 დამხმარე ს/ფართი – 35.1 კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 1.სარჩელი და დაზუსტებული სარჩელი ადმინისტრაციულ საქმეზე(ს.ფ.1–14; 57–70);

2. მოსარჩელე მხარის წარმომადგენლის შეპასუხება ს-----
ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის შესაგებელზე (ს.ფ.93–94);
3. 2002 წლის 20 დეკემბრის N1----- ნასყიდობის ხელეკრულება (ს.ფ.16–19).
4. ს----- 2018 წლის 27 იანვრის ამონაწერი (ს.ფ.22–23; 24–25)
5. ს----- მიერ, 2018 წლის 27 იანვარს მომზადებული საკადასტრო გეგმა (ს.ფ.24)
6. მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტება (სხდომის ოქმი);

4.1.3. მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდით 8----- განთავსებული ნაგებობებიდან, აღწერლობით არც ერთი არ შეესაბამება N1----- ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, მ-----ს მიერ შეძენილ შენობა-ნაგებობას ლიტერი „ც“–ს, რომელიც უფლების დამდგენ დოკუმენტებში აღწერილია როგორც სამრეცხაო, სასარგებლო ფართით 120 კვ.მ, განაშენიანების ფართი შენობის ქვეშ 130 კვ.მ. საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა – 3. სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული დოკუმენტებით დგინდება, რომ კურორტ შოვის ტერიტორიაზე, გენერალურ გეგმაზე, 15 000 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე დატანილია მხოლოდ ორი ლიტერი: „ა“ და „ბ“ და არ არის დატანილი ლიტერი „ც“.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

1. სარჩელი და დაზუსტებული სარჩელი ადმინისტრაციულ საქმეზე (ს.ფ.1–14; 57–70);
2. მოსარჩელე მხარის წარმომადგენლის შეპასუხება ს-----
- ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის შესაგებელზე (ს.ფ.93–94);
3. 2002 წლის 20 დეკემბრის N1----- ნასყიდობის ხელეკრულება (ს.ფ.16–19).
4. ს----- 2018 წლის 27 იანვრის ამონაწერი (ს.ფ.22–23; 24–25)
5. ს----- მიერ, 2018 წლის 27 იანვარს მომზადებული საკადასტრო გეგმა (ს.ფ.24);
6. სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული კურორტ შოვის ტერიტორიის გენერალური გეგმა (ს.ფ.6)
7. სარეგისტრაციო უძრავი ქონების საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (ს.ფ. 37–38);
8. სარეგისტრაციო უძრავი ქონების ტექნიკური პასპორტი და შიდა აზომვითი ნახაზი (ს.ფ.39)
9. მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტება (სხდომის ოქმი);

4.1.4. ს----- ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის 2016 წლის 12 დეკემბრის N----- გადაწყვეტილებით მ-----ს მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა და მიღებულ იქნა დასკვნა, რომ დაინტერესებული პირის მხრივ წარსადგენი იყო უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლობიერი

მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. აღნიშნული გადაწყვეტილება გასაჩივრდა მოსარჩელის მიერ და ს----- 2017 წლის 13 თებერვლის N4--- გადაწყვეტილებით დარჩა უცვლელი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 1.სარჩელი და დაზუსტებული სარჩელი ადმინისტრაციულ საქმეზე(ს.ფ.1-14; 57-70);
- 2.საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს ს----- 2016 წლის 12 დეკემბრის N----- გადაწყვეტილება(ს.ფ.28-29);
- 3.საჩივარი ს----- ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 13 თებერვლის გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ(ს.ფ.33-36);
- 4.საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს ს----- 2016 წლის 12 დეკემბრის N----- გადაწყვეტილება
8. მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტება(სხდომის ოქმი);

მოპასუხის წარმომადგენლის მხრივ ვერ იქნა ახსნილი სადავოდ ქცეული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის საფუძველი, ვერ დასაბუთდა ს----- რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის მიერ გაწეული საქმიანობით საქმის გარემოებათა სრულყოფილი შესწავლა სადავო ქონების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით. საქმეში არსებული მასალები ადასტურებენ, რომ მოპასუხე მხარემ ზედაპირულად დაასკვნა, რომ ქონება, რომლის რეგისტრაციაზეც მოსარჩელეს უარი ეთქვა არ შედიოდა შესყიდული ობიექტის შემადგენლობაში. ინდივიდუალურ-სამართლებრივი აქტები, რომლის ბათილად ცნობასაც ითხოვს მოსარჩელე, არ ეფუძნება საქმის გარემოებების სრულყოფილ და ობიექტურ გამოკვლევას.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ საკითხი საჭიროებს საფუძვლიან შესწავლას და მხოლოდ ამის შემდეგ უნდა გამოიცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მოთხოვნის დაკმაყოფილების ან მოთხოვნაზე უარის თქმის შესახებ.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის ბოლო წინადადების თანახმად, მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს, ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი

ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მხარეთა მიერ წარმოდგენილ სარჩელს იხილავს მათ მიერ, მითითებული ფაქტობრივი საფუძვლის ფარგლებში.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილით, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონითაა დადგენილი, უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 103-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი ნაწილით, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. ამავე მუხლის მეორე ნაწილით, 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.

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სადავო, ს-----

ართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის 2016 წლის 12 დეკემბრის N----- გადაწყვეტილება გამოცემულია საქმის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევა - შეფასების გარეშე, რაც მისი ბათილად ცნობისა და მოპასუხე მხარის დავალდებულების საფუძველია, განაახლოს N----- სარეგისტრაციო წარმოება და წარდგენილი /სააგენტოში/ ტექნიურის არქივში დაცული სარეგისტრაციო წარმოების მასალების შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი;
საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი ;
საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი;

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1.1. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის "დ" ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-

სამართლებრივი აქტი განიმარტება, როგორც ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ, ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს, ან ადასტურებს პირის, ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალური 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

7.1.2. ამდენად, სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს ს-----

-----ართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის 2016 წლის 12 დეკემბრის N----- გადაწყვეტილება არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტი, რომელზეც სრულად ვრცელდება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები, ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის მომზადება - გამოცემასთან დაკავშირებით.

7.1.3. მოცემულ შემთხვევაში, დავის საგანს წარმოადგენს ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტის შესაბამისობა მოქმედ კანონმდებლობასთან და სარჩელი აღძრულია საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის საფუძველზე, მისი ბათილად ცნობის მოთხოვნით. შესაბამისად, შეფასება უნდა მიეცეს რამდენად შეესაბამება სადავო აქტები საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნებს.

განსახილველ საქმეზე მოპასუხე მხარის მიერ გადაწყვეტილება მიღებული იქნა სარეგისტრაციო წარმოების მასალების არასათანადო გამოკვლევის გზით. დადგენილია და სადავო არ არის ის გარემოება, რომ ო--- რაიო--- 2002 წლის 24 ოქტომბრის N10 ოქმიდან ამონაწერის შესაბამისად, შპს „საქკოოპსერვისის“ ფილიალის „რაჭის“ სახელზე აღრიცხულ ნაგებობებს უჭირავთ 17 955 კვ.მ მიწის ნაკვეთი.

დადასტურებულია, რომ 2002 წლის 20 დეკემბრის N1----- ნასყიდობის ხელშეკრულების მეორე მუხლის თანახმად ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა ო--- რაიო--- კურორტ შოვში მდებარე ძირითადი დასასვენებელი კორპუსი, საერთო ფართი 1714 კვ.მ.(ლიტერი „ა“), ოთხ სართულზე განლაგებული სასადილო ბლოკი და კლუბი – საერთო ფართით 850 კვ.მ.(ლიტერი „ბ“), სამრეცხაო ფართი 120 კვ.მ.(ლიტერი „ც“) და 15 000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და არა 15 000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული ნაგებობები, როგორც მოპასუხემ მიიჩნია და რითაც დაასაბუთა 2017 წლის 13 თებერვლის N4---- გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის შესახებ.

ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ცალსახადაა მითითებული, რომ მ-----ს მიერ შეძენილი ობიექტები განლაგებული იყო სამ ლიტერში:

ლიტერი „ა“ – ძირითადი დასასვენებელი კორპუსი (მიწის ფართობი შენობის ქვეშ 769.5 კვ.მ.), სასარგებლო ფართი – 1714 კვ.მ. (ძირითადი ფართი – 1451 კვ.მ. დამხმარე ფართი – 263 კვ.მ. საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა – 75);

ლიტერი „ბ“ – კვების ბლოკი და კლოუბი, სასარგებლო ფართი – 850 კვ.მ. (მიწის ფართი შენობის ქვეშ – 467 კვ.მ.);

ლიტერი „ც“ – სამრეცხაო, სასარგებლო ფართი – 1230 კვ.მ. (მიწის ფართობი შენობის ქვეშ 130 კვ.მ.)

სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული კურორტ შოვის ტერიტორიის გენერალურ გეგმაზე 15 000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია მხოლოდ ლიტერი „ა“ და ლიტერი „ბ“. გარდა ამისა, 2002 წლის 20 დეკემბრის 1----- ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მ-----ს სახელზე საკუთრების უფლებით ამჟამად რეგისტრირებულ 15 000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდით 8-----, არც დღეის მდგომარეობით და არც რეგისტრაციის მომენტში განთავსებული არ ყოფილა ნაგებობა, რომელიც პარამეტრებით იდენტური თუ არა, მიმსგავსებული მაინც იქნებოდა სარეგისტრაციო განცხადებით მოთხოვილი უძრავი ნივთის აღწერილობასთან.

მოპასუხეს სადავოდ არ გაუხდია ის გარემოება, რომ შპს „საქოპოსერვისი“-ს ფილიალ „რაჭა“-ს სახელზე აღრიცხული იყო ამავე რაიონ--- კურორტ შოვში მდებარე ძირითადი დასასვენებელი კორპუსი – საერთო ფართობით – 1714 კვ.მ. ოთხ სართულზე განთავსებული სასადილო ბლოკი და კლოუბი – საერთო ფართობით 850 კვ.მ. დასასვენებელი კოტეჯი – საერთო ფართობით – 94 კვ.მ. სამრეცხადო საერთო ფართობით – 120 კვ.მ. და რომ შენობა ნაგებობები განლაგებულია 17 955 კვ.მ. მიწის ფართზე.

სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ მ-----ს სახელზე 8-----, საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე არ არის და არც ყოფილა განთავსებული ლიტერი „ც“ – სამრეცხაო 120 კვ.მ. ფართობით (განაშენიანების ფართი – 130 კვ.მ. საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა – 3) და მოპასუხის პოზიცია, რომ სადავო ობიექტი ტექნიკური ინვეტარიზაციის მასალების თანახმად იმავე მიწის ნაკვეთზე უნდა ყოფილიყო განლაგებული, რომელიც დარეგისტრირებულია მ-----ს საკუთრებად გაზიარების შესაძლებლობას მოკლებულია, როგორც მხოლოდ ვარაუდებსა და მოპასუხე მხარის პირად მოსაზრებებზეა დაფუძნებული. რაიმე სახის წერილობითი მტკიცებულება, რომ სადავო ობიექტი მოსარჩელის მიერ შესყიდული ობიექტების ნუსხაში არ შედიოდა, მოპასუხეს არ წარმოუდგენია.

7.1.4. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არ აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ, განახორციელოს რაიმე ქმედება.

ამავე მუხლის მესამე ნაწილით, უფლებამოსილების გადამეტებით გამოცემულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განხორციელებულ ქმედებას, არ აქვს იურიდიული ძალა და ბათილად უნდა გამოცხადდეს.

სადავო აქტების გამოცემას საფუძლად დაედო საკითხის არასრულყოფილად შესწავლის შედეგად გაკეთებული დასკვნები, რომელიც გამოყენებული იქნა ს-----
----- მიერ და გახდა რეგისტრაციაზე უარის თქმის წინაპირობა. სადავო აქტის გამოცემისათვის არც ერთი საფუძველი არ არის კანონ--- შესაბამისად შემდგარი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 72-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ კანონი არ ითვალისწინებს სხვა სახის ადმინისტრაციული წარმოების გამოყენებას, ადმინისტრაციული ორგანო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ - სამართლებრივ აქტს ამზადებს მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესით.

7.1.5. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლისა და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლების თანახმად, თითოეული მხარე ვალდებულია დაამტკიცოს გარემოებები, რომლებზეც ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს და წარმოადგინოს შესაბამისი მტკიცებულება. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება მხარეთა განმარტებებით, მოწმეთა ჩვენებებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებით. ამასთან, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით, სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში, მისი კანონიერების მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

7.1.6. სასამართლო მიუთითებს, რომ მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა, მხარის კანონიერი ინტერესი დაარეგისტრიროს უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში, რაზედაც მოსარჩელეს დაუსაბუთებლად ეთქვა უარი და ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, ანუ სახეზეა სადავო აქტის ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, რის გამოც უნდა დაევალოს ს-----
-----ართვის

სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის განაახლოს N----- სარეგისტრაციო წარმოება და წარდგენილი /სააგენტოში/ ტექნიურის არქივში დაცული სარეგისტრაციო წარმოების მასალების შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

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

ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

7.1.8. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹-ე მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრულია, თუ რა შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტი ბათილად. აღნიშნული მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების, ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩითვლება ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე და 34-ე მუხლებით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე, ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონისეული დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში, მოცემულ საქმეზე მიღებულ იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო.

7.1.9. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის **96-ე** მუხლის პირველი ნაწილით, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას, გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

ამავე მუხლის მე-2 ნაწილით, დაუშვებელია, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

8. საპროცესო ხარჯები

8.1.1. განსახილველ საქმეზე მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია, ხოლო მოპასუხე გათავისუფლებულია „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ საქართველოს კანონ--- მე-5 მუხლის „უ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად გათავისუფლებულია სახელმწიფოს ბიუჯეტის სასარგებლოდ ბაჟის გადახდისაგან.

9. უზრუნველყოფის ღო---ძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

განსახილველ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღო---ძიება გამოყენებული არ არის.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-3, მე-4, მე-9, მე-12, მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. **ა**-----**ს** სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

2. ბათილად იქნას ცნობილი ს-----
-----ართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის 2016 წლის 12 დეკემბრის N----- გადაწყვეტილება.

3. დაევალოს ს-----
-----ართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის განაახლოს N-----
სარეგისტრაციო წარმოება და წარდგენილი /სააგენტოში/ ტექნიურის არქივში დაცული სარეგისტრაციო წარმოების მასალების შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქუთაისი, ნიუპორტის ქუჩა № 32), ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მდებარე: ქ. ამბროლაური, კოსტავას ქუჩა № 13), მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან, 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში.

მოსამართლე

ლელია გურგუჩიანი