

საქმე № 12031-0-8002533341-3/1-2-18წ.



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

02.11.20-8

ქ. ახალციხე

შესავალი ნაწილი

ახალციხის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე გია ბერაია
სხდომის მდივანი ბელა მერაბიშვილი

მოსარჩელე - ი-----

წარმომადგენელი - თ-----

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

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

წარმომადგენელი ი-----

მესამე პირი -შ-----

წარმომადგენელი გ-----

დავის საგანი: სადავო ადმინისტრაციული აქტების ბათილად ცნობა, ახალი
ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა და უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების
რეგისტრაცია

აღწერილობითი ნაწილი :

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნას ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-8 წლის 29 მარტის N-----
- გადაწყვეტილება "სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ".

1.2. ბათილად იქნას ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-8 წლის 04 ივნისის N-----
გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ".

1.3. მოპასუხეს დაევალოს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, რომლითაც დაკმაყოფილდება განმცხადებელ იუ-----
----- 20-7 წლის 21 დეკემბრის №8----- განცხადებით წარმოდგენილი მოთხოვნა ბ----- მითითებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით.

მოსარჩელემ თავის მოთხოვნა დაამყარა შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

ბ-----ის რაიონის გამგეობის 2000 წლის 26 იანვრის №6 დადგენილებით დაბა ბ-----ი რგოლურ გზასა და პანსიონატ „ც-----" მიმდებარედ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 03- ჰექტარი მიწის ნაკვეთი საკუთრებაში გადაეცა აუქციონში გამარჯვებულ მოქალაქე შ-----ეს, რომელმაც აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება დაარეგისტრირა რეესტრში 2000 წლის 03 აგვისტოს განცხადებით. შ-----ის რეგისტრირებულ საკუთრებაში არსებული 3--0 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების საფუძველზე, საკუთრებაში გადაეცა მოქალაქე შ-----ეს და 200- წლის 13 აპრილს დარეგისტრირდა მის სახელზე.

ზემოაღნიშნული 3--0 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, საკუთრებაში გადაეცა ი-----ეს და 2003 წლის 18 აგვისტოს დარეგისტრირდა მის სახელზე, როგორც დაუზუსტებელი ფართობი.

იუ----- კუთვნილი 3--0 კვ.მ. ფართიდან სადავო 970 კვ.მ. შედის შემდეგი საკადასტრო კოდის ქვეშ: 6----- ამ საკადასტრო კოდის ქვეშ რეგისტრირებულია დაახლოებით 2500 კვ.მ. ფართი. აღნიშნული ფართი შედიოდა 48 000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთში, რომელიც თავდაპირველად დარეგისტრირდა შპს "ს----- სახელზე 2002 წლის 1 თებერვალს.

მოსარჩელემ 20-4 წელს მოიპოვა სამხარაულის ექსპერტიზის ბიუროს დასკვნა, რომელშიც ექსპერტმა გამოიკვლია 2003 წელს რეგისტრირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელის საფუძველზეც ი-----ეს დაურეგისტრირდა საკუთრება მიწაზე. ექსპერტიზის მიზანი იყო დაედგინა, სად მდებარეობდა

2003 წელს რეგისტრირებული მიწის საზღვრები. დასკვნის თანახმად, იუ-----
----- მიწის ნაკვეთის საზღვარი გადადის №6-3-0-3-- საკ. კოდით
რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვარში, გადაფარვის მანძილი
საშუალოდ შეადგენს 19 მეტრს.

ბ-----ში მიწის ნაკვეთის შეძენის შემდეგ ი-----ეს მოსდიოდა
საგადასახადო მოთხოვნა 3--0 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე გადასახადის გადახდასთან
დაკავშირებით და იგი იხდიდა დადგენილ გადასახადს. დანართის სახით
წარმოდგენილია 2005 წლის მოთხოვნა და გადახდის ქვითარი.

2. მოპასუხე პირის პოზიცია

2.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტომ და ამავე სააგენტოს სამცხე-
ჯავახეთის რეგიონულმა ოფისმა სარჩელი არ სცნო.

2.2. მესამე პირის პოზიცია- მესამე პირმა შპს „ტ-----“ წარმოდგენილი
შესაგებლით სარცელი არ ცნო და მიუთითა შპს "ტ-----" მიერ მიწის ნაკვეთის
საკადასტრო კოდით #6-----1.3-- შეძენა განხორციელდა 20-2 წლის 11
ოქტომბერს (იხ. დანართი #1). აღნიშნული მიწის ნაკვეთი ეკუთვნოდა გ-----
-----ს (3/ნ 0-----) რომლისგანაც 250- კვ.მ. შეიძინეს როგორც დაზუსტებული
ფართობი. აღსანიშნავია, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი არ იყო სადავო და
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული ამონაწერის
თანახმად თავისუფალი იყო ყოველგვარი სამართლებრივი
ვალდებულებებისაგან (იხ. დანართი #5). აღნიშნული გარემოება ადასტურებს,
რომ შპს "ტ-----" წარმოადგენს უძრავი ქონების კეთილსინდისიერ შემძენს, რაც
განმტკიცებულისაქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე
მუხლების შესაბამისად.

შპს "ტ-----" დევლოპერული კომპანიაა და იგი მრავალი წელია ახორციელებს
სხვადასხვა სამშენებლო პროექტებს. უძრავი ქონების შესყიდვიდან 5 წლის
შემდეგ, ანუ 20-7 წელს მშენებლობის ნებართვის მიღების მიზნით, მივმართეთ
ბ-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობას და ჩვენს საკუთრებაში არსებულ
მიწის ნაკვეთზე დავიწყეთ მშენებლობა (იხ. დანართი #2). აღნიშნული
ნებართვის მიღების შემდეგ განვახორციელეთ მთელი რიგი იურიდიული
მნიშვნელობის მოქმედებები.

საკადასტრო გეგმაზე შენობა დატანილია როგორც მშენებარე სტატუსის მქონე
შენობა-ნაგებობა (იხ. დანართი #3), თუმცა დღეის მდგომარეობით აღნიშნულ
მიწის ნაკვეთზე ხუთ სართულიანი სასტუმროს ტიპის მრავალბინიანი
საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა ფაქობრივად დასრულებულია (იხ.
დანართი #4).

რაც შეეხება მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ ნახაზს, იგი მიწის ნაკვეთთან
(საკ. კოდი 6-----1.3--) ზედდებაშია ნაკვეთის იმ ნაწილში სადაც ამჟამად

აღნიშნული ხუთსართულიანი საცხოვრებელი სახლის ნაწილია განთავსებული.

შპს „ტ-----“ თვლის, რომ მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 6-----1.3-- რომელზეც ამჟამად აშენებულია ხუთსართულიანი სასტუმროს ტიპის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი შეიძინეს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო მდგომარეობაში და არ არსებობს საფუძველი რამაც შესაძლოა ზეგავლენა მოახდინოს შპს „ტ-----“ ინტერესებზე, რაც ასევე მითითებულია სასამართლო განჩინებაშიც, რომლის მიხედვითაც შპს „ტ-----“ არ წარმოადგენს აუცილებელ მესამე პირს, რადგან სადავოდ არ არის გამხდარი შპს „ტ-----“ სახელზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

3. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. ბ-----ის რაიონის გამგეობის 2000 წლის 26 იანვრის დადგენილებით N6 დადგენილია, რომ დაბა ბ-----ი რგოლურ გზასა და პანსიონატ „მ-----“ კომპლექსის მიმდებარედ არაასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 0.3- ჰექტარი მიწის ნაკვეთი სასტუმროს მშენებლობისათვის ჩაითვალა აუქციონში გამარჯვებული შ-----ის საკუთრებად აუქციონის შედეგებით ნაკისრი თანხის დროულად შეტანის შემდეგ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-ბ-----ის რაიონის გამგეობის 2000 წლის 26 იანვრის დადგენილება N6 (იხ.ტ.1. სფ.117)

3.2. უძრავი რომლის მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა ბ-----ი, კ-----სექტორი დაბა ბ-----საკრებულო კოდი N-----, მიწის ნაკვეთის საერთო ფართი 3--0 (სამი ათასი) კვმ. მდებარე ბ-----ის რაიონი დაბა ბ-----ი „-----, დარეგისტრირდა შ-----ის საკუთრებად 2000 წლის 08 აგვისტოს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ.ტ.1. სფ.146).

3.3. 200- წლის თორმეტ აპრილს შუ----- 3--კვმ. მიწის ნაკვეთი მიყიდა შ-----ეს და უძრავი ქონება დარეგისტრირდა შ-----ის საკუთრებად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება (იხ. ს.ფ.125-126).

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ.ტ.1.სფ.135-137, 144).

3.4. 2003 წლის 28 ივლისს ი-----ემ უძრავი ქონება, რომლის მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა ბ-----ი, კ----- სექტორი დაბა ბ----- საკრებულო კოდი N-----, მიწის ნაკვეთის საერთო ფართი 3--0 (სამი ათასი) კვმ. მდებარე ბ-----ის რაიონი დაბა ბ-----ი „-----, შეიძინა შ-----ისგან და უძრავი ქონება დარეგისტრირდა იუ----- საკუთრებად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება (იხ. ს.ფ.13--134).
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ.ტ.1.სფ.135-137).

3.5. 20-1 წლის 13 იანვარს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა ი-----ემ და მოითხოვა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

იუ----- განცხადება (იხ.სფ.200-20-).

3.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-1 წლის 02 თებერვლის გადაწყვეტილებით N8-----03 იუ----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, რადგან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, რის გამოც წარსადგენია კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის/ან ინფორმაციის წარსადგენად განესაზღვრა 3- კალენდარული დღე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-1 წლის 02 თებერვლის გადაწყვეტილება N8-----03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ(იხ.ტ.1.სფ.209)

3.7. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-1 წლის 28 მარტის გადაწყვეტილებით N8-----04 იუ----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, რადგან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი

შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის/ან ინფორმაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 220-1 წლის 28 მარტის გადაწყვეტილება N8-----04 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ(იხ.ტ.1.სფ.21-)

3.8. 20-6 წლის 20 იანვარს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა ი-----ემ და მოითხოვა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

იუ----- განცხადება(იხ.სფ.192-193).

3.9. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-6 წლის 21 იანვრის გადაწყვეტილებით N----- -03 იუ----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, რადგან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, კოდი:6-3-.------ მესაკუთრე სახელმწიფო და შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის/ან ინფორმაციის წარსადგენად განესაზღვრა 3- კალენდარული დღე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-6 წლის 21 იანვრის გადაწყვეტილება N----- -03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ(იხ.ტ.1.სფ.197)

3.1-. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-6 წლის 22 თებერვლის გადაწყვეტილებით N----- -04 იუ----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, რადგან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის/ან ინფორმაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-6 წლის 22 თებერვლის გადაწყვეტილებით N----- -04 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ(იხ.ტ.1.სფ.198)

3.11. 20-6 წლის 0- მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა ი-----ემ და მოითხოვა რეგისტრირებულ უფლებებში ცვლილების რეგისტრაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

იუ----- განცხადება(იხ.ტ.1.სფ.186).

3.12. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-6 წლის 17 მარტის გადაწყვეტილებით N8----- იუ----- განცხადება დაკმაყოფილდა და 203-კვმ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით: სარეგისტრაციო ზონა ბ-----ი, კ----- სექტორი დაბა ბ----- 3-, კვარტალი 0-, ნაკვეთი 2-- (ნაკვეთის წინა ნომერი: 6----- მდებარე ბ-----ის რაიონი დაბა ბ-----ი „----- დარეგისტრირდა იუ----- საკუთრებად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

იუ----- განცხადება(იხ.ტ.1.სფ.186).

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან(იხ.ტ.1.სფ.189-190).

3.13. 20-6 წლის 22 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა შპს. „ს-----ს“ წარმომადგენელმა და მოითხოვა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე 1900 კვმ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საკადასტრო კოდით: სარეგისტრაციო ზონა ბ-----ი, კ----- სექტორი დაბა ბ----- 3-, კვარტალი 0-, ნაკვეთი 2-- მდებარე ბ-----ის რაიონი დაბა ბ-----ი „-----

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

შპს. „ს-----ს“ განცხადება (იხ.ტ.1.სფ.211-212).

3.14. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-6 წლის 25 მარტის გადაწყვეტილებით N8-----03 შპს. „ს-----ს“ განცხადება დაკმაყოფილდა და 1900კვმ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით: სარეგისტრაციო ზონა ბ-----ი, კ----- სექტორი დაბა ბ----- 3-, კვარტალი 0-, ნ----- (ნაკვეთის წინა ნომერი: 6----- მდებარე ბ-----ის რაიონი დაბა ბ-----ი „----- დარეგისტრირდა შპს. „ს-----ს“

**საკუთრებად, ხოლო 13-კვმ. მიწის ნაკვეთი დარჩა იუ-----
საკუთრებაში.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-6 წლის 25 მარტის
გადაწყვეტილება N8-----03(იხ.ტ.1.სფ.216).

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან(იხ.ტ.1.სფ.217-218).

**3.15. 20-7 წლის 21 დეკემბერს იუ----- (პირადი ნომერი 0-----)
წარმომადგენელმა თ----- (პ/ნ-----) საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის
რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯაავხეთის
რეგიონულ ოფისში წარადგინა N8----- სარეგისტრაციო განცხადება,
რომლითაც სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა 6-----
საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე 970 კვმ. მიწის
ნაკვეთის რეგისტრაცია.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

იუ----- წარმომადგენლის განცხადება(იხ.ტ.1.სფ.219-221).

**3.16. სამცხე-ჯაავხეთის რეგიონულმა ოფისმა ჩანიშნა მედიაციის
შეხვედრის თარიღი და დრო ორჯერ და აღნიშნულის შესახებ აცნობა
დაინტერესებულ პირებს, მაგრამ შეხვედრაზე მხარეები არ
გამოცხადდნენ.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართვები და შეტყობინების
ბარათები(იხ.სფ.250-261).

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის
დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-
ჯაავხეთის რეგიონულ ოფისის 20-8 წლის 29 მარტის გადაწყვეტილება N8-----
---31(იხ.ტ.1.სფ.262).

**3.17. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის
დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის
სამცხე-ჯაავხეთის რეგიონულ ოფისის 20-8 წლის 29 მარტის
გადაწყვეტილებით N8-----31 დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის
ეროვნულ სააგენტოს 20-7 წლის 21 დეკემბერს წარედგინა განცხადება
იუ-----, რომლითაც მოთხოვნილია სახელმწიფო პროექტის
ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია მდებარე ბ-----ის რაიონი, დაბა ბ--
-----, წ----- მიმდებარედ (ფართობი:970) (ზონა: ბ-----ი, სექტორი:
დაბა ბ-----).**

N8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი და 6-----1.3-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. აღნიშნულთან დაკავშირებით ჩაინიშნა მედიაცია ორჯერ, თუმცა მხარეები არ გამოცხადდნენ. შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულ ოფისის 20-8 წლის 29 მარტის გადაწყვეტილება N8-----
---31(იხ.ტ.1.სფ.12).

3.18. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულ ოფისის 20-8 წლის 29 მარტის გადაწყვეტილება N8-----31 იუ----- გასაჩივრდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

ადმინისტრაციული საჩივარი(იხ.ტ.1.სფ.18-21).

**3.19. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-8 წლის 04 ივნისის N-----
- გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ 20-7 წლის 21 დეკემბერს იუ-----
----- (პირადი ნომერი 0-----) წარმომადგენელმა თ-----
(პირადი ნომერი 5-----) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულ ოფისში წარადგინა № 8----- სარეგისტრაციო განცხადება, რომლითაც სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა 6-----2-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაცია.**

განცხადებას თან დაურთო პირადი განცხადება, საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ქალაქისა და ელექტრონული ვერსიები, №1----- მინდობილობის ასლი, ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან და საკადასტრო გეგმები (საკადასტრო კოდები 6----- და 6-----2--, 6-----1.3--), წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი.

სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ № 8-----03 (27.12.20-7) გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ სარეგისტრაციო განცხადებით მოთხოვნილი იყო პირველადი რეგისტრაცია, თუმცა წარდგენილი დოკუმენტით დადგინდა, რომ 6-----

--- საკადასტრო კოდით უკვე რეგისტრირებული იყო მიწის ნაკვეთი და განსახილველი განცხადებით რეალურად მოთხოვნილი იყო ფართის გაზრდა;

რეგიონულმა ოფისმა მოითხოვა დაზუსტებულიყო მოთხოვნა და იმ შემთხვევაში თუ მოითხოვდა 6-----2-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ცვლილების რეგისტრაციას წარსადგენი იქნებოდა კორექტირებული აზომვითი ნახაზი მთლიან ფართზე (3--0 კვ.მ) და თანამესაკუთრის · შ-----
-“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 4-----) თანხმობა ცვლილების რეგისტრაციის თაობაზე.

ასევე, სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და 6-----1.3-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება; შესაბამისად, დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ თუ ის ეთანხმებოდა იმ მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციას და მდებარეობას, რომელთანაც ფიქსირდებოდა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ზედდება, მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად საჭირო იყო მიწის ნაკვეთის კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა. დავის გამოვლენის შემთხვევაში კი, დაინტერესებულ პირებს განუსაზღვრა ვადა 3 (სამი) სამუშაო დღე მედიატორის/ მედიატორი ნოტარიუსის შესარჩევად და მიუთითა, რომ სიის გაცნობა შესაძლებელი იყო სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებგვერდზე. ხოლო, სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში მიწის ნაკვეთის კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ან/და მხარეთა შორის არსებული დავის დადასტურების შესახებ განცხადების წარუდგენლობის შემთხვევაში, სადავო საკითხის გადასაწყვეტად სავალდებულო წესით დაინიშნებოდა სანოტარო მედიაცია.

თ----- 20-8 წლის 1- იანვარს სარეგისტრაციო განცხადებაზე დამატებით წარადგინა თანამესაკუთრის თანხმობა, პირადი განცხადებები (6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნითა და დავის დადასტურების თაობაზე), მიწის ნაკვეთის კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და 1----- მინდობილობის ასლი.

სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულმა ოფისმა ჩანიშნა მედიაციის შეხვედრის თარიღი და დრო და აღნიშნულის შესახებ სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ № 8-----17 (21.02.20-8), № 8-----19 (26.02.20-8), № 8-----23 (14.03.20-8) და №8-----26 (20.03.20-8) გადაწყვეტილებებით აცნობა დაინტერესებულ პირებს.

სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №8-----29 (21.03.20-8) გადაწყვეტილება, რომელშიც მიუთითა, რომ № 8----- განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ

წარდგენილ და 6-----1.3-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგენილია ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. № 8----- განაცხადით მოთხოვნილია 6-----1.3-- საკადასტრო კოდის ცვლილების რეგისტრაცია, შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოება განახლდება №8----- განაცხადზე გადაწყვეტილების მიღებისთანავე.

სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8-----31 (29.03.20-8) გადაწყვეტილება, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში იუ----- წარმომადგენელმა თ----- 20-8 წლის 27 აპრილს წარმოადგინა № 2----- ადმინისტრაციული საჩივარი, რომლითაც მოითხოვს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ № 8-----31 (29.03.20-8) გადაწყვეტილების ბათილად ცნობასა და რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებას.

საჩივრის განხილვის ეტაპზე სააგენტოსთვის ცნობილი გახდა, რომ რეგისტრაციის შესახებ 8-----03 (19.05.20-8) გადაწყვეტილებით, 6-----2-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე დარეგისტრირდა მყიდველის შპს „ს-----ს“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 4-----) საკუთრების უფლება. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ახალ მესაკუთრეს და ადმინისტრაციული საჩივრის წარმომდგენი პირის წარმომადგენელს მოსთხოვა დაეზუსტებინათ მოთხოვნა, ჰქონდათ თუ არა № 2----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის ინტერესი (დამატებითი დოკუმენტაციის ან სხვა ინფორმაციის წარმოდგენის შესახებ №----- გადაწყვეტილება).

შპს „ს-----ს“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 4-----) დირექტორმა დ----- (პირადი ნომერი 0-----) და იუ----- წარმომადგენელმა თ----- (პირადი ნომერი 5-----) 20-8 წლის 25 მაისს დამატებით წარმოადგინეს № 2----- და № 29----- საჩივრები, რომლებითაც დაადასტურეს N2----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის ინტერესი.

ასევე დადგენილია, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დაცული მონაცემების თანახმად, 6-----2-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულია ბ-----, წ----- გზაზე მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 203-.00 კვ.მ დაზუსტებული ფართობის მიწის ნაკვეთი და მასზე რეგისტრირებული იყო იუ-----ა და შ-----“ თანასაკუთრება, ხოლო ამავე უძრავ ნივთზე რეგისტრაციის შესახებ №8-

-----03 (19.05.20-8) გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა მყიდველის შპს „ს----- ბ-----“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 4-----) საკუთრების უფლება.

№8----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებული სიტუაციური ნახაზით დგინდება, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთი ზედდებაშია 6-----1.3-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ საკადასტრო მონაცემებთან.

6-----1.3-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულია ბ-----, კობა წ----- № 26-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 250-.00 კვ.მ დაზუსტებული ფართობის მიწის ნაკვეთი და მასზე რეგისტრირებულია შპს „ტ-----“ საკუთრების უფლება (უფლების რეგისტრაციის № 8-----; თარიღი: 22/02/20-8 წ., საფუძვლები: ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 11/1-/20-2 წ., საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო; გადაწყვეტილება № M1----- დამოწმების თარიღი: 18/12/20-7 წ., სსიპ საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო); ხოლო ამავე მიწის ნაკვეთზე რეგისტრაციის შესახებ № 8-----06 (26.03.20-8) გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა ცვლილების რეგისტრაცია და მის რეგისტრირებულ მონაცემებში მიეთითა - № 1 შენებარე შენობა-ნაგებობა.

№ 8----- სარეგისტრაციო განცხადების ფარგლებში დანიშნული მედიაცია შედგა №მედიატორ/ნოტარიუს ო-----ს მონაწილეობით, რომელმაც რეგიონულ ოფისს აცნობა, რომ მედიაციის პროცესი ჩანიშნული იყო 20-8 წლის 26 თებერვალს და 19 მარტს. დაგეგმილ ვიზიტებზე მხარეები არ გამოცხადებულან. შესაბამისად, მედიაცია შეწყდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-8 წლის 04 ივნისის N----- გადაწყვეტილება(იხ.ტ.1.სფ.12-17).

3.20. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-8 წლის 04 ივნისის N----- - გადაწყვეტილებით იუ----- ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-8 წლის 04 ივნისის N----- გადაწყვეტილება(იხ.ტ.1.სფ.12-17).

3.21. ლ----- ეროვნული ბიუროს 20-4 წლის 05 თებერვლის დასკვნით დადგენილია, რომ ექსპერტიზის მიერ შედარებული იქნა აზომვითი ნახაზის მონაცემები მიმდებარედ

რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის საზღვრებთან, საიდანაც დადგინდა, რომ აზომვით ნახაზზე ასახული ნაკვეთის საზღვარი გადადის N6-----1.3- - საკ. კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვარში, გადაფარვის მანძილი საშუალოდ შეადგენს 19 მეტრს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

ლ----- ეროვნული ბიუროს 20-4 წლის 05 თებერვლის დასკვნა(იხ.ტ.1.სფ.70-72).

3.22. 20-2 წლის 11 ოქტომბერს გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება შპს. „ტ-----ა“ და გ-----ს შორის, რომლითაც შპს. „ტ-----“ გი-----გან შეიძინა უძრავი ქონება მდებარე ბ-----ის რაიონი დაბა ბ-----, ქ-----, 250- კვმ. არასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით: 6----- და უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა ბ-----ი, კ-----სექტორი დაბა ბ----- 3-, კვარტალი 0-, ნაკვეთი 3-, (ნაკვეთის წინა ნომერი: 6----- მდებარე ბ-----ის რაიონი დაბა ბ-----ი „----- დარეგისტრირდა შპს „ტ-----“ საკუთრებად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

ნასყიდობის ხელშეკრულება(იხ.ტ.2.სფ.35-39).

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან(იხ.ტ.2.სფ.44).

3.23. ბ-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 20-7 წლის 21 სექტემბრის N02 1809 ბრძანებით შეთანხმდა არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტში განსახორციელებელი ცვლილებების პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა, ბ-----ის მუნიციპალიტეტის დაბა ბ-----ი შ.პ.ს. „ტ-----“-ს (საიდ. N2-----) კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე, სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობისათვის (საკადასტრო კოდი N6-----1.3--).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ბ-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 20-7 წლის 21 სექტემბრის N02 1809 ბრძანება(იხ.ტ.2.ს.ფ.40).

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ უ----- და შპს „ს-----“ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი; საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსი, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი, საქართველოს კანონი „საჯარო რეესტრის შესახებ“, საქართველოს კანონის „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 20-- წლის 15 იავარს N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 20-6 წლის 1 აგვისტოს N153 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის დამტკიცების შესახებ“.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს კონსტიტუციის 42.1. მუხლის თანახმად, ყოველ ადამიანს უფლება აქვს თავისი დარღვეული, შეზღუდული, წარმეული 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 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 20-8 წლის 29 მარტის N----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-8 წლის 04 ივნისის N----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული

საჩივრების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. შესაბამისად 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 შესაბამის ნორმებთან და სხვა კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 1-2-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

ამავე კოდექსის 1-5-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.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ბ-----ის რაიონის გამგეობის 2000 წლის 26 იანვრის დადგენილებით N6 დადგენილია, რომ დაბა ბ-----ი რგოლურ გზასა და პანსიონატ „მ-----“ კომპლექსის მიმდებარედ არაასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 0.3-ჰექტარი მიწის ნაკვეთი სასტუმროს მშენებლობისათვის ჩაითვალოს აუქციონში გამარჯვებული შ-----ის საკუთრებად, აუქციონის შედეგებით ნაკისრი თანხის დროულად შეტანის შემდეგ.

- უძრავი ნივთი, რომლის მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა ბ-----ი, კ-----სექტორი დაბა ბ----- საკრებულო კოდი N-----, მიწის ნაკვეთის საერთო ფართი 3--0 (სამი ათასი) კვმ. მდებარე ბ-----ის რაიონი დაბა ბ-----ი „-----“, დარეგისტრირდა შ-----ის საკუთრებად 2000 წლის 08 აგვისტოს.

- 200- წლის თორმეტ აპრილს შუ----- 3--0 კვმ. მიწის ნაკვეთი მიყიდა შ-----ეს და უძრავი ქონება დარეგისტრირდა შ-----ის საკუთრებად.

-2003 წლის ოცდარვა ივლისს ი-----ემ უძრავი ქონება, რომლის მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა ბ-----ი, კ----- სექტორი დაბა ბ----- საკრებულო კოდი N-----, მიწის ნაკვეთის საერთო ფართი 3--0 (სამი ათასი) კვმ. მდებარე ბ-----ის რაიონი დაბა ბ-----ი „-----, შეიძინა შ-----ისგან და უძრავი ქონება დარეგისტრირდა იუ----- საკუთრებად.

- 20-1 წლის 13 იანვარს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა ი-----ემ და მოითხოვა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაცია.

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-1 წლის 02 თებერვლის გადაწყვეტილებით N8-----03 იუ----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, რადგან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, რის გამოც წარსადგენია კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის/ან ინფორმაციის წარსადგენად განესაზღვრა 3- კალენდარული დღე.

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-1 წლის 28 მარტის გადაწყვეტილებით N8-----04 იუ----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, რადგან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის/ან ინფორმაცია.

- 20-6 წლის 20 იანვარს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა ი-----ემ და მოითხოვა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაცია.

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-6 წლის 21 იანვრის გადაწყვეტილებით N----- -03 იუ----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, რადგან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, კოდი:6-3------ მესაკუთრე სახელმწიფო და

შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის/ან ინფორმაციის წარსადგენად განესაზღვრა 3- კალენდარული დღე.

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-6 წლის 22 თებერვლის გადაწყვეტილებით N-----04 იუ----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, რადგან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის/ან ინფორმაცია.

- 20-6 წლის 0- მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა ი-----ემ და მოითხოვა რეგისტრირებულ უფლებებში ცვლილების რეგისტრაცია.

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-6 წლის 17 მარტის გადაწყვეტილებით N8----- იუ----- განცხადება დაკმაყოფილდა და 203-კვმ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით: სარეგისტრაციო ზონა ბ-----ი, კ----- სექტორი დაბა ბ----- 3-, კვარტალი 0-, ნაკვეთი 2--, (ნაკვეთის წინა ნომერი: 6----- მდებარე ბ-----ის რაიონი დაბა ბ-----ი „----- დარეგისტრირდა იუ----- საკუთრებად.

- 20-6 წლის 22 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა შპს. „ს-----ს“ წარმომადგენელმა და მოითხოვა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე 1900 კვმ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საკადასტრო კოდით: სარეგისტრაციო ზონა ბ-----ი, კ----- სექტორი დაბა ბ----- 3-, კვარტალი 0-, ნაკვეთი 2--, მდებარე ბ-----ის რაიონი დაბა ბ-----ი „-----

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-6 წლის 25 მარტის გადაწყვეტილებით N8-----03 შპს. „ს-----ს“ განცხადება დაკმაყოფილდა და 1900კვმ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით: სარეგისტრაციო ზონა ბ-----ი, კ----- სექტორი დაბა ბ----- 3-, კვარტალი 0-, ნ----- (ნაკვეთის წინა ნომერი: 6----- მდებარე ბ-----ის რაიონი დაბა ბ-----ი „----- დარეგისტრირდა შპს. „ს-----ს“ საკუთრებად, ხოლო 13-კვმ. მიწის ნაკვეთი დარჩა იუ----- საკუთრებაში.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მეორე ნაწილის „თ“ პუნქტის თანახმად რეგისტრაცია – ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის,

მათში ცვლილებისა 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 ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების ნუმერაციისა და მისამართების შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით

ამავე კანონის მეხამე მუხლის მეექვსე ნაწილის თანახმად მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე და მოცემულ შემთხვევაში დადასტურებულია, რომ თვით იუ----- განცხადების საფუძველზე ცვლილება შევიდა რეგისტრირებულ უფლებაში და მისი საკუთრებაში რეგისტრირებული 3--0კვმ. მიწის ნაკვეთიდან 203-კვმ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი იმავე საკადასტრო კოდით: სარეგისტრაციო ზონა ბ-----ი, კ----- სექტორი დაბა ბ----- 3-, კვარტალი 0-, ნაკვეთი 2-- (ნაკვეთის წინა ნომერი: 6----- მდებარე ბ-----ის რაიონი დაბა ბ-----ი „----- დარეგისტრირდა იუ----- საკუთრებად, საიდანაც შემდეგში ნაწილი 1900კვმ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით: სარეგისტრაციო ზონა ბ-----ი, კ----- სექტორი დაბა ბ----- 3-, კვარტალი 0-, ნ----- (ნაკვეთის წინა ნომერი: 6----- მდებარე ბ-----ის რაიონი დაბა ბ-----ი „----- დარეგისტრირდა შპს. „ს-----ს“ საკუთრებად, ხოლო 13-კვმ. მიწის ნაკვეთი დარჩა იუ----- საკუთრებაში, შესაბამისად მარეგისტრირებელი ორგანოს და მისი თანამშრომელების მიერ დაცულია რეგისტრირებული მონაცემები და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობა და უსაფრთხოება.

6.3. დადგენილია, რომ 20-7 წლის 21 დეკემბერს იუ----- (პირადი ნომერი 0-----) წარმომადგენელმა თ----- (3/ნ-----) საჯარო

რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულ ოფისში წარადგინა N8----- სარეგისტრაციო განცხადება, რომლითაც სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა 6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე 970 კვმ. მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია.

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულ ოფისის 20-8 წლის 29 მარტის გადაწყვეტილებით N8-----31 დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 20-7 წლის 21 დეკემბერს წარედგინა განცხადება იუ-----, რომლითაც მოთხოვნილია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია მდებარე ბ-----ის რაიონი, დაბა ბ-----, წ----- მიმდებარედ (ფართობი:970) (ზონა: ბ-----ი, სექტორი: დაბა ბ-----).

N8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი და 6-----1.3-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. აღნიშნულთან დაკავშირებით ჩაინიშნა მედიაცია ორჯერ, თუმცა მხარეები არ გამოცხადდნენ. შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულ ოფისის 20-8 წლის 29 მარტის გადაწყვეტილება N8-----31 იუ----- გასაჩივრდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-8 წლის 04 ივნისის N----- გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ 20-7 წლის 21 დეკემბერს იუ----- (პირადი ნომერი 0-----) წარმომადგენელმა თ----- (პირადი ნომერი 5-----) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულ ოფისში წარადგინა № 8----- სარეგისტრაციო განცხადება, რომლითაც სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა 6-----·2-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაცია.

განცხადებას თან დაურთო პირადი განცხადება, საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ქალაქისა და ელექტრონული ვერსიები, №1----- -- მინდობილობის ასლი, ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან და საკადასტრო გეგმები (საკადასტრო კოდები 6----- და 6-----·2--, 6-----1.3--), წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი.

სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების

მიმდინარეობის შესახებ № 8-----03 (27.12.20-7) გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ სარეგისტრაციო განცხადებით მოთხოვნილი იყო პირველადი რეგისტრაცია, თუმცა წარდგენილი დოკუმენტით დადგინდა, რომ 6----- საკადასტრო კოდით უკვე რეგისტრირებული იყო მიწის ნაკვეთი და განსახილველი განცხადებით რეალურად მოთხოვნილი იყო ფართის გაზრდა;

რეგიონულმა ოფისმა მოითხოვა დაზუსტებულიყო მოთხოვნა და იმ შემთხვევაში თუ მოითხოვდა 6-----2-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ცვლილების რეგისტრაციას წარსადგენი იქნებოდა კორექტირებული აზომვითი ნახაზი მთლიან ფართზე (3--0 კვ.მ) და თანამესაკუთრის · შ-----“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 4-----) თანხმობა ცვლილების რეგისტრაციის თაობაზე.

ასევე, სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და 6-----1.3-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება; შესაბამისად, დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ თუ ის ეთანხმებოდა იმ მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციას და მდებარეობას, რომელთანაც ფიქსირდებოდა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ზედდება, მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად საჭირო იყო მიწის ნაკვეთის კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა. დავის გამოვლენის შემთხვევაში კი, დაინტერესებულ პირებს განუსაზღვრა ვადა 3 (სამი) სამუშაო დღე მედიატორის/ მედიატორი ნოტარიუსის შესარჩევად და მიუთითა, რომ სიის გაცნობა შესაძლებელი იყო სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებგვერდზე. ხოლო, სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში მიწის ნაკვეთის კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ან/და მხარეთა შორის არსებული დავის დადასტურების შესახებ განცხადების წარუდგენლობის შემთხვევაში, სადავო საკითხის გადასაწყვეტად სავალდებულო წესით დაინიშნებოდა სანოტარო მედიაცია.

თ----- 20-8 წლის 1- იანვარს სარეგისტრაციო განცხადებაზე დამატებით წარადგინა თანამესაკუთრის თანხმობა, პირადი განცხადებები (6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნითა და დავის დადასტურების თაობაზე), მიწის ნაკვეთის კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და 1----- მინდობილობის ასლი.

სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულმა ოფისმა ჩანიშნა მედიაციის შეხვედრის თარიღი და დრო და აღნიშნულის შესახებ სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ № 8-----17 (21.02.20-8), № 8-----19 (26.02.20-8), № 8-----23 (14.03.20-8) და № 8-----26 (20.03.20-8) გადაწყვეტილებებით აცნობა დაინტერესებულ პირებს.

სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ № 8-----29 (21.03.20-8) გადაწყვეტილება, რომელშიც მიუთითა, რომ № 8----- განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და 6-----

-1.3-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგენილია ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. № 8----- განაცხადით მოთხოვნილია 6-----1.3-- საკადასტრო კოდის ცვლილების რეგისტრაცია, შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოება განახლდება №8----- განაცხადზე გადაწყვეტილების მიღებისთანავე.

სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8-----31 (29.03.20-8) გადაწყვეტილება, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში იუ----- წარმომადგენელმა თ----- 20-8 წლის 27 აპრილს წარმოადგინა № 2----- ადმინისტრაციული საჩივარი, რომლითაც მოითხოვს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ № 8-----31 (29.03.20-8) გადაწყვეტილების ბათილად ცნობასა და რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებას.

საჩივრის განხილვის ეტაპზე სააგენტოსთვის ცნობილი გახდა, რომ რეგისტრაციის შესახებ 8-----03 (19.05.20-8) გადაწყვეტილებით, 6-----2-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე დარეგისტრირდა მყიდველის · შპს „ს-----ს“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 4-----) საკუთრების უფლება. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ახალ მესაკუთრეს და ადმინისტრაციული საჩივრის წარმომდგენი პირის წარმომადგენელს მოსთხოვა დაეზუსტებინათ მოთხოვნა, ჰქონდათ თუ არა № 2----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის ინტერესი (დამატებითი დოკუმენტაციის ან სხვა ინფორმაციის წარმოდგენის შესახებ №----- გადაწყვეტილება).

შპს „ს-----ს“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 4-----) დირექტორმა დ----- (პირადი ნომერი 0-----) და იუ----- წარმომადგენელმა თ----- (პირადი ნომერი 5-----) 20-8 წლის 25 მაისს დამატებით წარმოადგინეს № 2----- და № 29----- საჩივრები, რომლებითაც დაადასტურეს N2----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის ინტერესი.

ასევე დადგენილია, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დაცული მონაცემების თანახმად, 6-----2-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულია ბ-----, წ----- გზაზე მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 203-.00 კვ.მ დაზუსტებული ფართობის მიწის ნაკვეთი და მასზე რეგისტრირებული იყო იუ-----ა და შ-----“ თანასაკუთრება, ხოლო ამავე უძრავ ნივთზე რეგისტრაციის შესახებ №8-----03 (19.05.20-8) გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა მყიდველის · შპს „ს----- ბ-----“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 4-----) საკუთრების უფლება.

№8----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებული სიტუაციური ნახაზით დგინდება, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთი ზედდებაშია 6-----1.3-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ საკადასტრო მონაცემებთან.

6-----1.3-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულია ბ-----
-, კობა წ----- № 26-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 250-.00 კვ.მ დაზუსტებული ფართობის მიწის ნაკვეთი და მასზე რეგისტრირებულია შპს „ტ-----“ საკუთრების უფლება (უფლების რეგისტრაციის № 8-----; თარიღი: 22/02/20-8 წ., საფუძვლები: ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 11/1-/20-2 წ., საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო; გადაწყვეტილება № M1----- დამოწმების თარიღი: 18/12/20-7 წ., სსიპ საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო); ხოლო ამავე მიწის ნაკვეთზე რეგისტრაციის შესახებ № 8-----06 (26.03.20-8) გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა ცვლილების რეგისტრაცია და მის რეგისტრირებულ მონაცემებში მიეთითა - № 1 შენებარე შენობა-ნაგებობა.

№ 8----- სარეგისტრაციო განცხადების ფარგლებში დანიშნული მედიაცია შედგა №მედიატორ/ნოტარიუს ო-----ს მონაწილეობით, რომელმაც რეგიონულ ოფისს აცნობა, რომ მედიაციის პროცესი ჩანიშნული იყო 20-8 წლის 26 თებერვალს და 19 მარტს. დაგეგმილ ვიზიტებზე “მხარეები არ გამოცხადებულან. შესაბამისად, მედიაცია შეწყდა.

- ლ----- ეროვნული ბიუროს 20-4 წლის 05 თებერვლის დასკვნით დადგენილია, რომ ექსპერტიზის მიერ შედარებული იქნა აზომვითი ნახაზის მონაცემები მიმდებარედ რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის საზღვრებთან, საიდანაც დადგინდა, რომ აზომვით ნახაზზე ასახული ნაკვეთის საზღვარი გადადის N6-----1.3-- საკ. კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვარში, გადაფარვის მანძილი საშუალოდ შეადგენს 19 მეტრს.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 20-- წლის 15 იავარს N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 18-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის თანახმად სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები. თუ რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება ზღუდავს მესამე პირის უფლებებსა და კანონიერ ინტერესებს, გადაწყვეტილების მიღებაზე უფლებამოსილი პირი ვალდებულია აღნიშნული გადაწყვეტილება სათანადოდ დაასაბუთოს, რათა ის შეესაბამებოდეს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის მოთხოვნებს. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში, გადაწყვეტილების მიღებაზე უფლებამოსილი პირი

ვალდებულია სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების/მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებაში მიუთითოს ყველა იმ დოკუმენტისა თუ ინფორმაციის წარმოდგენის აუცილებლობის შესახებ, რომელიც საჭიროა მოთხოვნილი რეგისტრაციისათვის. დამატებით წარმოსადგენი დოკუმენტი/ინფორმაცია სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების/მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებაში კონკრეტულად უნდა იყოს განსაზღვრული. აკრძალულია სარეგისტრაციო წარმოების ვადის დინების რამდენჯერმე შეჩერება ან/და სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილების რამდენჯერმე მიღება დამატებითი დოკუმენტის ან ინფორმაციის მოთხოვნის მოტივით, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც დამატებითი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენისას გამოვლინდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების/მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების ახალი საფუძველი. აღნიშნული წესი, ასევე, ვრცელდება ინფორმაციის გაცემასთან დაკავშირებულ შემთხვევებზე.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინტრუქციით განსაზღვრული ზედდება.

ამავე კანონის მეორე მუხლის „მ“ ქვეპუნქტის თანახმად საკადასტრო მონაცემების ზედდება ნიშნავს უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემების იდენტურობა უფლებარეგისტრირებული უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემებთან.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ იუ----- N8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი და 6-----1.3-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება.

საქართველოს კანონის „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ მესამე მუხლის პირველი პუნქტის „ს“ და „უ“ პუნქტის თანახმად მედიაცია – ამ კანონით დადგენილი წესით დავის გადაწყვეტის ალტერნატიული საშუალება. სანოტარო მედიაცია – კერძოსამართლებრივი დავის გადაწყვეტის ალტერნატიული საშუალება, რომელიც გამოიყენება სახელმწიფო პროექტის მიზნებისათვის და რომელსაც წარმართავს ერთი ან ერთზე მეტი მედიატორი ნოტარიუსი.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 20-6 წლის 1 აგვისტოს N153 ბრძანებით

დამტკიცებული „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის დამტკიცების შესახებ" დანართის მე-9 მუხლის მეორე პუნქტის შესაბამისად იმ შემთხვევაში, თუ სპორადული წესით შემოსულ სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები გადაფარვაშია სხვა პირის სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებთან ან რეგისტრირებულ მონაცემებთან, ამასთან, შესაბამისი გადამოწმების შედეგად არ დგინდება რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის შეუსაბამობა სააგენტოში დაცულ დოკუმენტაციასთან/ინფორმაციასთან, სააგენტო იღებს სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებას, რომლითაც მხარეებს შესთავაზებს დავის გადაწყვეტის ალტერნატიულ საშუალებას (მედიაციას). ასეთ შემთხვევაში სარეგისტრაციო განცხადებასთან/განცხადებებთან დაკავშირებით საბოლოო გადაწყვეტილება მიიღება მედიაციის შედეგების გათვალისწინებით.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულმა ოფისმა ჩანიშნა მედიაციის შეხვედრის თარიღი და დრო ორჯერ და აღნიშნულის შესახებ აცნობა დაინტერესებულ პირებს, მაგრამ შეხვედრაზე მხარეები არ გამოცხადდნენ.

„საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ" პუნქტის თანახმად სარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი და დადგენილია, რომ დაინტერესებული პირთა მიერ არ იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია და დოკუმენტი.

6.4. 20-2 წლის 11 ოქტომბერს გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება შპს. „ტ-----ა" და გ-----ს შორის, რომლითაც შპს. „ტ-----" გი-----გან შეიძინა უძრავი ქონება მდებარე ბ-----ის რაიონი დაბა ბ-----, ქ----- 250- კვმ. არასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებების მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით: 6----- და უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა ბ-----ი, კ----- სექტორი დაბა ბ----- 3-, კვარტალი 0-, ნაკვეთი 3-- (ნაკვეთის წინა ნომერი: 6----- მდებარე ბ-----ის რაიონი დაბა ბ-----ი „----- დარეგისტრირდა შპს „ტ-----" საკუთრებად.

- ბ-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 20-7 წლის 21 სექტემბრის N02 1809

ბრძანებით შეთანხმდა არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტში განსახორციელებელი ცვლილებების პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა, ბ-----ის მუნიციპალიტეტის დაბა ბ-----ი , შ.პ.ს. „ტ-----“-ს (საიდ. N2-----) კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე , სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობისათვის (საკადასტრო კოდი N6-----1.3--), ხოლო შ.პ.ს. „ტ-----“-ს შესაგებლის თანახმად აღნიშნულ ტერიტორიაზე ხუთ სართულიანი სასტუმროს ტიპის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა უკვე დამთავრებულია.

მოსარჩელე მხარე სადავოდ არ ხდის იმ აქტებს, რომლითაც უძრავ ქონება საკადასტრო კოდით: 6-----1.3-- დარეგისტრირდა შპს. „ტ-----“ საკუთრებად, რომელთანაც ზედებაშია სარეგისტრაციო წარდგენილი უძრავი ქონება-970 კვმ. მიწის ნაკვეთი, შესაბამისად სასამართლო ვერ იმსჯელება მის კანონიერებაზე, 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, ხოლო 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 არ არის მოთხოვნის ტრანსფორმის საკითხი, რადგან შპს. „ტ-----“ საკუთრების რეგისტრაციის საფუძველია კერძო პირთა შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება.

6.5. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

ამავე კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება.

ამავე კოდექსის მე-60- მუხლის თანახმად კი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 20--ე მუხლის მესამე

ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით ამოწმებს ადმინისტრაციული ორგანო.

დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულ ოფისის 20-8 წლის 29 მარტის გადაწყვეტილება N8-----31 იუ----- მიერ გასაჩივრდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-8 წლის 04 ივნისის N----- გადაწყვეტილებით იუ----- ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლო კანონიერად მიიჩნევს გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებებში გაკეთებულ შეფასებას, რადგან სახეზე იყო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

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.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60- 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 სასამართლოს აზრით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სადავო აქტის გამოცემისას სახეზეა და მისი გაუქმების საფუძველია.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლოს მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის

რეგიონული ოფისის 20-8 წლის 29 მარტის N----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-8 წლის 04 ივნისის N----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გამოცემულია საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებოს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60- მუხლით გათვალისწინებული მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი და ფაქტობრივი საფუძველი, რის გამოც იუ----- და შპს „ს-----ს“ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილს „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ამ კოდექსის 38-ე მუხლის „ა“, „ბ“, „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში – დავის საგნის ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 1-0 ლარისა.

ამავე 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 სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

რადგან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, ამიტომ მოსარჩელეთა მიერ სარჩელის აღძვრისას გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 1-0 (ასი) ლარი უნდა დარჩეს ბიუჯეტში.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-2 მე-5, 22-ე, 32-ე მუხლებითა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 38-39-ე, 243-244-ე, 247-249-ე, 257-258-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. იუ----- და შპს „ს-----ს“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს:

2. სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.

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

მოსამართლე:
ბერაია

გია