



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

4 დეკემბერი, 2018 წელი

ქ. თბილისი

შესავალი ნაწილი

**თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
კოლეგია**

**მოსამართლე - ნანა ჭიჭილეიშვილი
სხდომის მდივანი - ნათია ფურელიანი**

მოსარჩელე - სერგი გიანაშვილი;

წარმომადგენელი - ირაკლი უტიაშვილი;

მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;

წარმომადგენელი - მარიამ თოფურია;

მესამე პირი - ნელი ჟივიძე;

წარმომადგენელი - ზურაბ ჟივიძე, ირაკლი ნარმანია;

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა;

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

**1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
2016 წლის 24 ნოემბრის N882016612604-10 გადაწყვეტილება;**

**1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
2016 წლის 2 სექტემბრის N882016530104-05 გადაწყვეტილება;**

მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებით, 2016 წლის 2 სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო განცხადებით ითხოვდა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილებების რეგისტრაციას მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, მდებარე თბილისი, სოფელი დილომი, ფრედერიკ მონპერის ქ.

8 (ს.კ. 01.72.14.042.879). 2016 წლის 2 სექტემბერს მოსარჩელის სახელზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაგზავნილ იქნა N218273 წერილი, დაბათიანეთში, ი. ჭავჭავაძის ქ. #15-ში (აღნიშნული წერილი ფაქტობრივად არ ყოფილა გაგზავნილი) საიდანაც მოსარჩელეს ატყობინებდნენ, რომ 2016 წლის 2 სექტემბერს მიღებული იქნა N88201659007-03 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ და ითხოვდნენ საკადასტრო აზომვით ნახაზებს. აღნიშნული წერილი ადრესატამდე არ მისულა. 2016 წლის 8 დეკემბერს N88201659007-10 საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილებით საქმის წარმოება შეწყდა იმის გამო, რომ მოსარჩელის მიერ არ იქნა წარდგენილი კანონით დადგენილ ვადაში დამატებითი დოკუმენტები. მოსარჩელემ მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთზე რეგისტრაციის გაუქმების და ახალი სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების შესახებ არაფერი არ იცოდა. მოსარჩელის სახელზე სადავო მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებული იყო **დაზუსტებული** ფართით, ხოლო ნელი ჟივიძეზე **დაუზუსტებელი** ფართით. საჯარო რეესტრმა ისე დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება, რომ დაინტერესებული პირისათვის აღნიშნულის შესახებ არ შეუტყობინებია და უფრო მეტიც, საქმეში არსებული ყალბი წერილით დგინდება, რომ მოსარჩელეს ვითომ შეატყობინეს რეგისტრაციის წარმოების დაწყების შესახებ. რაც შეეხება ნელი ჟივიძეს, მას შეატყობინეს და მიაღებინეს მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. საეჭვოა ნელი ჟივიძის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზები, რომლებიც მთლიანად ფარავენ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს და სავალ გაზასაც კი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 24.11.2016 წლის N882016612604-10 გადაწყვეტილებით ნელი ჟივიძის სახელზე დარეგისტრირდა უძრავი ქონება, მდებარე თბილისი, სოფელი დიღომი, ფრედერიკ მონპირის ქ. N8 ს.კ. 01.72.14.042.127. აღნიშნულმა რეგისტრაციამ მთლიანად დაფარა მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი ს.კ. 01.72.14.042.879 და მოსარჩელეს ხელში შერჩა მხოლოდ ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლითაც დგინდება, რომ მის საკუთრებაშია 625 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (დაზუსტებული ფართით) მდებარე თბილისი სოფელი დიღომი ფრედერიკ მონპირის ქ. N 8, ს.კ. 01.72.14.042.879. რეალურად კი მას ქონება აღარ გააჩნია. საყურადღებოა, რომ მოსარჩელე აღნიშნულის შესახებ კერაფერს გაიგებდა, რომ არა ნელი ჟივიძის წერილი, საიდანაც ატყობინებდა მოსარჩელეს რომ გამოეთავისუფლებინა სადავო მიწის ნაკვეთი. მხოლოდ ამის შემდგომ, საჯარო რეესტრიდან გამოთხოვილი მასალებით, მოსარჩელემ შეიტყო, რომ მის ქონებას სხვა დაეპატრონა. მოსარჩელეს კი სადავო უძრავი ქონება კანონიერი გზით აქვს შეძენილი.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ სარჩელი არ ცნო,

მხარი დაუჭირა საქმეზე წარმოდგენილ შესაგებელს და განმარტა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები.

2.2 მესამე პირის პოზიცია

2.2.1. მესამე პირმა - ნელი ჟივიძემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ სადავო აქტები გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით და სერგი გიანაშვილის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 1992 წლის 06 ოქტომბერს მცხეთის რაიონი, სოფელ დიღმის მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემულია №25 ქობუ მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლითაც დგინდება, რომ ზამირა ქობულაშვილს გადაეცა მცხეთის რაიონი სოფელ დიღომში მდებარე მიწის ნაკვეთი - ფართობი 0,10 ჰა; ნაკვეთის სიგრძე - 40მ, სიგანე - 25მ. მოსაზღვრეობის გრაფაში მითითებულია, რომ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთს ჩრდილოეთით ესაზღვრება გზა, სამხრეთით - ვ. ქობულაშვილი, აღმოსავლეთით - გ. ქობულაშვილი, ხოლო დასავლეთით - შ. ქობულაშვილის მიწის ნაკვეთები.

სოფელ დიღმის საკრებულოს 2005 წლის 27 დეკემბრის N4535 ცნობის თანახმად, **ზამირა დავითის ასული ქობულაშვილი** ცხოვრობს სოფელ დიღომში და საკუთრების უფლებით ფლობს 0,10 ჰა მიწის ნაკვეთს N721442127. აღნიშნულ ნაკვეთზე დავა არ ირიცხება.

სოფელ დიღმის საკრებულოს 2005 წლის 27 დეკემბრის N4536 ცნობის თანახმად, **ზამირა დავითის ასული ქობულაშვილი** ცხოვრობს სოფელ დიღომში და მისი კომლი შედგება შემდეგი წევრებისაგან: თვით ქობულაშვილი ზამირა დაბადებული 1937 წელს.

საქმეში არსებული 2005 წლის 29 დეკემბრის უძრავი ქონების სააღრიცხვო ბარათით დადგენილია, რომ 1992 წლის 06 ოქტომბრის მიღება-ჩაბარების №25 ქობუ აქტის, 2005 წლის 27 დეკემბრის №4535 სოფ. დიღმის საკრებულოს ცნობისა და 2005 წლის 27 დეკემბრის №4536 სოფ. დიღმის საკრებულოს ცნობის საფუძველზე ზამირა ქობულაშვილი რეგისტრირებულია მცხეთის რაიონი, სოფელ დიღომში მდებარე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ (ნაკვეთის ფუნქცია: სასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 0,10ჰა, უძრავი ქონების სარეგისტრაციო №721442127).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-1992 წ. 6 ოქტომბრის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების N25 აქტი (ს.ფ. 235, ტომი I);
-სოფელ დიღმის საკრებულოს 2005 წლის 27 დეკემბრის N4535 ცნობა (ს.ფ. 232, ტ. I);
-სოფელ დიღმის საკრებულოს 2005 წლის 27 დეკემბრის N4536 ცნობა (ს.ფ. 233, ტ. I);
-2005 წლის 29 დეკემბრის უძრავი ქონების სააღრიცხვო ბარათი (ს.ფ. 237, ტომი I);

3.1.2. 2006 წლის 5 იანვარს **ზამირა ქობულაშვილსა და ნელი ჟივიძეს** შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც ზამირა ქობულაშვილმა (გამყიდველი) ნელი ჟივიძეს (მყიდველი) მიჰყიდა უძრავი ქონება. ნასყიდობის საგანი: 0,1 ჰა მიწის ნაკვეთი, მდებარე დიდ დიღომში. სარეგისტრაციო ზონა მცხეთა 72, სექტორი დიღომი 14, კვარტლის N42, ნაკვეთის N127. უფლება - კერძო საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: სასოფლო-სამეურნეო. სარეგისტრაციო N721442127. ხელშეკრულების 1.4. პუნქტის თანახმად, ნასყიდობის საგანთან ერთად მყიდველის საკუთრებაში გადადის მასზე მყარად დაკავშირებული სხვა უძრავი ქონება. 2.1. მუხლის თანახმად, მხარეთა განცხადებით, ნასყიდობის საგანი გაიყიდა 14 500 აშშ დოლარად. ხელშეკრულების მე-4 მუხლის თანახმად, ნასყიდობის საგანი არის ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო.

გორის საგადასახადო ინსპექციის გადამხდელთა მომსახურების სამმართველოს მცხეთის განყოფილების უფროსის მიერ 05.01.06 წ. გაცემული N08-2/37 ცნობის თანახმად, ზამირა ქობულაშვილმა 2006 წლის 5 იანვარს გორის საგადასახადო ინსპექციაში წარადგინა განცხადება, რომლის მიხედვითაც მან გაყიდა 0,100 ჰა სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი, მყიდველ ნელი ჟივიძეზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-05.01.2006 წ. უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმებული ნოტარიულად (ს.ფ. 243-247, ტ. I);
-გორის საგადასახადო ინსპექციის გადამხდელთა მომსახურების სამმართველოს მცხეთის განყოფილების 05.01.06 წ. N08-2/37 ცნობა. (ს.ფ. 242, ტ. I);

3.1.3. 2006 წლის 5 იანვარს ნელი ჟივიძემ განცხადებით მიმართა მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია 05.01.2006 წ. უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო

დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ. თბილისი, სოფელი დიღომი, ს.კ. **01.72.14.042.127**, დაზუსტებული ფართობი: 1000.00 კვ.მ, საკუთრების უფლებით **2006 წლის 5 იანვრიდან** აღირიცხა **ნელი ჟივიძის** სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია: ნასყიდობის ხელშეკრულება N1-28, 05.01.06 წ. დამოწმებული.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 25 -თებერვლის გადაწყვეტილება (საქმე N3/3107-14). (ს.ფ. 61-84, ტ. I);
-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 24.11.2016 წ. (ს.ფ. 135-136, ტ. I);

3.1.4. მცხეთის მიწის მართვის სამმართველოს 2003 წ. 21 მაისის N75 ცნობის თანახმად, სოფ. დიღომში მცხოვრები **გიორგი ქობულაშვილი** ფლობს 0.25 ჰა მიწის ნაკვეთს საიდენტიფიკაციო ნომრით N721442126.

სოფელ დიღმის საკრებულოს 2003 წლის 22 მაისის N793 ცნობის თანახმად, **გიორგი ქობულაშვილი** ცხოვრობს სოფელ დიღომში და ნაკვეთზე 0,25 ჰა, რომლის ნომერია N721442126, დავა და დავალიანება არ ირიცხება.

2003 წ. 23 მაისის მიწის სააღრიცხვო ბარათის თანახმად, **გიორგი ქობულაშვილის** სახელზე 2003 წლის 23 მაისიდან რეგისტრირებულია 0,25 ჰა მიწის ნაკვეთი, N721442126, უფლების დამადასტურებელი იურიდიული დოკუმენტია: სოფ. დიღმის საკრებულოს 2003 წლის 22 მაისის ცნობა N792, N793.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-მცხეთის მიწის მართვის სამმართველოს 2003 წ. 21 მაისის N75 ცნობა (ს.ფ. 39, ტ. I);
-სოფელ დიღმის საკრებულოს 2003 წლის 22 მაისის N793 ცნობა (ს.ფ. 98, ტ. I);
-2003 წ. 23 მაისის მიწის სააღრიცხვო ბარათი (ს.ფ. 86, ტ. I);

3.1.5. მცხეთის მიწის მართვის სამმართველოს 2003 წ. 22 სექტემბრის N288 ცნობის თანახმად, სოფ. დიღომში მცხოვრები **ალექსანდრე ქობულაშვილი** ფლობს 0.25 ჰა მიწის ნაკვეთს საიდენტიფიკაციო ნომრით N721442125.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-მცხეთის მიწის მართვის სამმართველოს 2003 წ. 22 სექტემბრის N288 ცნობა (ს.ფ. 38, ტ. I);

3.1.6. 2003 წლის 16 ოქტომბერს გიორგი ქობულაშვილსა (გამყიდველი) და მარგალიტა ხელაშვილს (მყიდველი) შორის დაიდო უძრავი ქონების

ნასყიდობის ხელშეკრულება. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა: 0,125 ჰა მიწის ნაკვეთი, მდებარე დილოში. სარეგისტრაციო ზონა - მცხეთა 72, სექტორი დილომი 14, კვარტალის N42, ნაკვეთის N176, უფლება - კერძო საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია - სასოფლო-სამეურნეო, მიწის სარეგისტრაციო **N721442176**. ხელშეკრულების 1.4. პუნქტის თანახმად, ნასყიდობის საგანთან ერთად მყიდველის საკუთრებაში გადადის მასზე მყარად დაკავშირებული სხვა უძრავი ქონება. 2.1. მუხლის თანახმად, მხარეთა განცხადებით, ნასყიდობის საგანი გაიყიდა ორი ათას ლარად. ხელშეკრულების მე-4 მუხლის თანახმად, ნასყიდობის საგანი არის ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-2003 წლის 16 ოქტომბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 24-27, ტ. I);

3.1.7. 2004 წლის 14 მაისს მარგალიტა ხელაშვილსა (გამყიდველი) და ალექსანდრე გიანაშვილს (მყიდველი) შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა: 0,125 ჰა მიწის ნაკვეთი, მდებარე დილოში. სარეგისტრაციო ზონა - მცხეთა 72, სექტორი დილომი 14, კვარტალის N42, ნაკვეთის N176, უფლება - კერძო საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია - სასოფლო-სამეურნეო, მიწის სარეგისტრაციო **N721442176**. ხელშეკრულების 1.4. პუნქტის თანახმად, ნასყიდობის საგანთან ერთად მყიდველის საკუთრებაში გადადის მასზე მყარად დაკავშირებული სხვა უძრავი ქონება. 2.1. მუხლის თანახმად, მხარეთა განცხადებით, ნასყიდობის საგანი გაიყიდა ორი ათას ხუთას ლარად. ხელშეკრულების მე-4 მუხლის თანახმად, ნასყიდობის საგანი არის ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე: ქ. თბილისი, სოფ. დილომი, ს.კ. 01.72.14.042.176, დაზუსტებული ფართობი: 1250.00 კვ.მ, საკუთრების უფლებით 2004 წლის 17 მაისიდან აღირიცხა ალექსანდრე გიანაშვილის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: N1-2751 ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმებული 14.05.2004 წ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-14.05.2004 წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება. (ს.ფ. 20-23, ტ. I);

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 22.02.2011 წ. (ს.ფ. 302-303, ტ. I);

3.1.8. გორის საგადასახადო ინსპექციის გადამხდელთა მომსახურების სამმართველოს მცხეთის განყოფილების 2005 წლის 29 დეკემბრის N08-2/7704 ცნობის თანახმად, ზამირა ქობულაშვილის მიერ სრულად არის შესრულებული საგადასახადო კოდექსის 275 (19) მუხლის მოთხოვნები, ქონების გადასახადის

კუთხით საგადასახადო ვალდებულების შესრულების ნაწილში. 0,10 ჰა სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი, სოფ. დიღმის საკრებულოში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-გორის საგადასახადო ინსპექციის გადამხდელთა მომსახურების სამმართველოს მცხეთის განყოფილების 2005 წლის 29 დეკემბრის N08-2/7704 ცნობა (ს.ფ. 231, ტ. I);

3.1.9. 2013 წლის 19 ივნისს ალექსანდრე გიანაშვილმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, სოფ. დიღომი, რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნით.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 24 ივნისის N882013283763-03 გადაწყვეტილებით ალექსანდრე გიანაშვილის განცხადება დაკმაყოფილდა.

2013 წლის 26 ივნისის N882013283763-03 გადაწყვეტილება ბათილად იქნა ცნობილი თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 25 თებერვლის გადაწყვეტილებით (საქმე N3/3107-14).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 19.06.2013 წ. განცხადება (ს.ფ. 301, ტ. I)

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 24 ივნისის N882013283763-03 გადაწყვეტილება (ს.ფ. 307, ტ. I);

- თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 25 თებერვლის გადაწყვეტილება (საქმე N3/3107-14) (ს.ფ. 61-84, ტ. I);

3.1.10. 2014 წლის 13 ივნისს ნელი ჟივიძემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა უძრავ ნივთზე (მდებ: ქ. თბილისი, სოფ. დიღომი) ცვლილების რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 18 ივნისის N882014309773-03 გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ წარმოსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 22 ივნისის N882014309773-04 გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება ნელი ჟივიძის

განცხადებაზე, ვინაიდან დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 25 თებერვლის გადაწყვეტილება (საქმე N3/3107-14) (ს.ფ. 61-84, ტ. I);

3.1.11. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2014 წლის 18 ნოემბრის N006320614 ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, დანართი N2-ზე მოცემული სიტუაციური გეგმის, მიწის ნაკვეთების გაბარიტული ზომებისა და ობიექტის შესწავლის შედეგად მიღებული მონაცემების მიხედვით, ექსპერტის მიერ შედგენილ იქნა მიწის ნაკვეთების სიტუაციური გეგმა სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში. სიტუაციური გეგმის მიხედვით ნელი ჟივიძის საკუთრებაში არსებული N72.14.42.127 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა იხილეთ დანართ N7-ზე. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთისა და საჯარო რეესტრში N01.72.14.42.176 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს შორის ფიქსირდება ურთიერთგადაფარვა, გადაფარვის ფართობი შეადგენს 617 კვ.მ-ს. (იხ.დანართი N7). აქვე აღსანიშნავია, რომ ექსპერტის მიერ გაორიენტირებისთვის ძირითადად აღებული იქნა ცენტრალური გზა, ვინაიდან დანართი N2 არ არის შესრულებული სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში, ასევე გზის კონტური აღნიშნულ ნაწილში უხვვეს გაორიენტირებაში, შეიძლება იყოს მცირედი ცდომილება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2014 წლის 18 ნოემბრის N006320614 ექსპერტიზის დასკვნა (ს.ფ. 257-269, ტ. I);

3.1.12. 2015 წლის 16 დეკემბერს საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ. თბილისი, სოფ. დიღომი, ფრედერიკ მონპერის ქ. N8, ს.კ. 01.72.14.042.176, დაზუსტებული ფართობი: 1250.00 კვ.მ, საკუთრების უფლებით 2014 წლის 6 ნოემბრიდან აღირიცხა ალექსანდრე გიანაშვილის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N M14000506/3 გადაწყვეტილება, დამოწმების თარიღი 27.01.2014 წ; N1-2751 ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 14.05.2004 წ.

2016 წლის 26 თებერვლის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ. თბილისი, სოფ. დიღომი, ფრედერიკ მონპერის ქ. N8, ს.კ. 01.72.14.042.880, დაზუსტებული

ფართობი: 625.00 კვ.მ, საკუთრების უფლებით 2014 წლის 6 ნოემბრიდან აღირიცხა ალექსანდრე გიანაშვილის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N M14000506/3 გადაწყვეტილება, დამოწმების თარიღი 27.01.2014 წ; N1-2751 ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 14.05.2004 წ.

2016 წლის 26 თებერვლის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ. თბილისი, სოფ. დილომი, ფრედერიკ მონპერის ქ. N8, ს.კ. 01.72.14.042.879, დაზუსტებული ფართობი: 625 კვ.მ, საკუთრების უფლებით 2014 წლის 6 ნოემბრიდან აღირიცხა ალექსანდრე გიანაშვილის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N M14000506/3 გადაწყვეტილება, დამოწმების თარიღი 27.01.2014 წ; N1-2751 ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 14.05.2004 წ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 16.12.2015 წ. (ს.ფ. 187-188, ტ. I);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 26.02.2016 წ. (ს.ფ. 189-190, ტ. I);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 26.02.2016 წ. (ს.ფ. 191-192, ტ. I);

3.1.13. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 25 თებერვლის გადაწყვეტილებით (საქმე N3/3107-14) ნელი ჟივიძის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 16 ივლისის N882013304697-07 გადაწყვეტილება აზა ქობულაშვილისთვის თბილისში, ს. დილომში უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლების ცვლილებების რეგისტრაციის შესახებ. ასევე სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 24 ივნისის N882013283763-03 გადაწყვეტილება ალექსანდრე გიანაშვილისთვის ქ. თბილისში, ს. დილომში უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლების ცვლილებების რეგისტრაციის შესახებ და დაევალა მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები. დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 25 თებერვლის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 22 ოქტომბრის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელი დარჩა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება. აღნიშნული გადაწყვეტილებაზე საკასაციო საჩივარი წარადგინა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ. საქართველოს უზენაეს სასამართლოს 2016 წლის 14 ივლისის განჩინებით (საქმე Nბს-48-47 (კ-16)), სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დაუშვებლად და უცვლელად დარჩა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 22 ოქტომბრის განჩინება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 25 თებერვლის გადაწყვეტილება (საქმე N3/3107-14) (ს.ფ. 61-84, ტ. I);
- თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 23 მარტის განჩინება (საქმე N3/3107-14) (ს.ფ. 182-184, ტ. I);

3.1.14. 2016 წლის 21 იანვარს ალექსანდრე გიანაშვილმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: თბილისი, სოფ. დიღომი, ფრედერიკ მონპერის ქ. N8.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 25 იანვრის N882016029029-03 გადაწყვეტილებით ალექსანდრე გიანაშვილის 21.01.16 წლის განცხადებაზე შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვისა და საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის რეესტრში შესული N102016004541 განაცხადის დასრულებამდე.

2016 წ. 29 იანვარს ალექსანდრე გიანაშვილმა საჯარო რეესტრში წარადგინა განცხადება, რომელშიც განმარტა, რომ N102016004541 განაცხადი შეწყვეტილია. ითხოვა N882016029029 სარეგისტრაციო განაცხადზე წარმოების განახლება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 2 თებერვლის N882016029029-05 გადაწყვეტილებით ალექსანდრე გიანაშვილის 21.01.16 წლის განცხადებაზე განახლდა სარეგისტრაციო წარმოება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 2 თებერვლის N882016029029-06 გადაწყვეტილებით ალექსანდრე გიანაშვილის 21.01.216 წლის განცხადებაზე შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება საჯარო-სამართლებრივი

შეზღუდვისა და საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის რეესტრში შესული N102016009332 განაცხადის დასრულებამდე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 26 თებერვლის N882016029029-07 გადაწყვეტილებით ალექსანდრე გიანაშვილის 21.01.16 წლის განცხადებაზე განახლდა სარეგისტრაციო წარმოება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 26 თებერვლის N882016029029-08 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ალექსანდრე გიანაშვილის 21.01.16 წლის განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იყო უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: თბილისი, სოფ. დილომი, ფრედერიკ მონპერის ქ. N8.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 21.01.2016 წ. განცხადება (ს.ფ. 312, ტ. I);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 25 იანვრის N882016029029-03 გადაწყვეტილება (ს.ფ. 316, ტ. I);
- 29.01.16 წ. განცხადება. (ს.ფ. 318, ტ. I);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 2 თებერვლის N882016029029-05 გადაწყვეტილება (ს.ფ. 319, ტ. I);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 2 თებერვლის N882016029029-05 გადაწყვეტილება (ს.ფ. 320, ტ. I);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 26 თებერვლის N882016029029-07 გადაწყვეტილება (ს.ფ. 321, ტ. I);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 26 თებერვლის N882016029029-08 გადაწყვეტილება (ს.ფ. 322, ტ. I);

3.1.15. 2016 წლის 7 მარტს ალექსანდრე გიანაშვილსა (მჩუქებელი) და სერგი გიანაშვილს (დასაჩუქრებული) შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით, დასაჩუქრებულმა სერგი გიანაშვილმა მიიღო მჩუქებლის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, მდებარე ქ. თბილისი, სოფელი დილომი, ფრედერიკ მონპერის ქ. N8, დაზუსტებული ფართობი 625 კვ.მ, ს.კ. 01.72.14.042.879. ხელშეკრულების თანახმად, დასაჩუქრებულს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება წარმოეშობა ამ ხელშეკრულების საფუძველზე უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. ჩუქების საგანი ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლოა.

2016 წლის 7 მარტს სერგი გიანაშვილმა განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე თბილისი, სოფ. დილომი, ფრედერიკ

მონპერის ქ. 8/ განცხადებას თან ერთვოდა: პირადობის ასლი, ამონაწერი რეესტრიდან, მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი, ჩუქების ხელშეკრულება, მხარეთა 3/ მოწმობის ასლები.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 11 მარტის N882016132045-03 გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება სერგი გიანაშვილის 07.03.16 წლის განცხადებაზე, ვინაიდან რეესტრში შევიდა საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვისა და საგადასახადო გირავნობა-იპოთეკის N102016040642 განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იყო ყადაღის წარმოშობის რეგისტრაცია.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 02 მარტის განჩინებით (საქმე N2/4846-16) მოსარჩელე ნელი ჟივიძეს უარი ეთქვა სარჩელის განსახილველად მიღებაზე და სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების შესახებ შუამდგომლობის დაკმაყოფილებაზე.

2016 წლის 24 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილ იქნა თბილისის საქალაქო სასამართლოს განჩინება საქმეზე N2/4846-16.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 25 მარტის N882016132045-06 გადაწყვეტილებით განახლდა სარეგისტრაციო წარმოება სერგი გიანაშვილის 07.03.16 წლის განცხადებაზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 25 მარტის N882016132045-07 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა სერგი გიანაშვილის 07.03.16 წლის განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იყო ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე თბილისი, სოფ. დიღომი, ფრედერიკ მონპერის ქ. 8.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე: თბილისი, სოფ. დიღომი, ფრედერიკ მონპერის ქ. 8, ს.კ. 01.72.14.042.879, დაზუსტებული ფართობი: 625.00 კვ.მ, საკუთრების უფლებით 2016 წლის 25 მარტიდან აღირიცხა სერგი გიანაშვილის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2016 წლის 7 მარტის უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება (ს.ფ. 331-332, ტომი I);

- 07.03.16 წ. განცხადება (ს.ფ. 330, ტ. I);

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 11 მარტის N882016132045-03 გადაწყვეტილება (ს.ფ. 337-338, ტ. I);

- შემოვლის ფურცელი; განჩინება (ს.ფ. 339; 340-343; ტ. I);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 25 მარტის N882016132045-06 გადაწყვეტილება (ს.ფ. 348, ტ. I);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 25 მარტის N882016132045-07 გადაწყვეტილება (ს.ფ. 349, ტ. I);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, 25.03.16 წ. (ს.ფ. 350-351, ტომი I);

3.1.16. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ. თბილისი, სოფ. დილომი, ფრედერიკ მონპერტი ქ. N8, ს.კ. 01.72.14.042.880, დაზუსტებული ფართობი: 625.00 კვ.მ, საკუთრების უფლებით 2016 წლის 17 მაისიდან აღირიცხა შპს „ALLBEON“-ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია: უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება N160513563, დამოწმების თარიღი: 17.05.2016 წ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 17.05.2016 წ. (ს.ფ. 193, ტომი I);

3.1.19. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის (მომზადების თარიღი 02.09. 2016 წ.) თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე: ქ. თბილისი, სოფ. დილომი, ფრედერიკ მონპერტის ქუჩა N8, ს.კ. **01.72.14.042.879**, დაზუსტებული ფართობი: 625.00 კვ.მ, საკუთრების უფლებით აღირიცხულია **სერგი გიანაშვილის** სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები: თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება საქმეზე N3/3107-14; უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 07.03.2016 წ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 02.09.2016 წ. (ს.ფ. 56-57, ტ. I);

3.1.17. 2016 წლის 16 აგვისტოს ნელი ჟივიძემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა რეგისტრაციის გაუქმება უძრავ ნივთზე, მდებარე: თბილისი, სოფ. დილომი, ფრედერიკ მონპერტის ქ. 8.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 2 სექტემბრის N882016530104-05 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ნელი ჟივიძის 2016 წლის 16 აგვისტოს განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იყო რეგისტრაციის გაუქმება უძრავ ნივთზე, მდებარე: თბილისი, სოფ. დილომი, ფრედერიკ მონპერტის ქ. N8.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 16.08.16 წ. განცხადება (ს.ფ. 353, ტ. I);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 2 სექტემბრის N882016530104-05 გადაწყვეტილება. (ს.ფ. 357, ტ. I);

3.1.18. 2016 წლის 16 აგვისტოს ნელი ჟივიძემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა **რეგისტრაციის გაუქმება** უძრავ ნივთზე, მდებარე: თბილისი, სოფ. დილომი, ფრედერიკ მონპერის ქ. 10.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 2 სექტემბრის N882016530077-05 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ნელი ჟივიძის 2016 წლის 16 აგვისტოს განცხადება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 16.08.16 წ. განცხადება (ს.ფ. 361-362, ტ. I);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 2 სექტემბრის N882016530077-05 გადაწყვეტილება (ს.ფ. 366, ტ. I);

3.1.19. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 2 სექტემბრის განცხადებით მოთხოვნილია წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, სოფ. დილომი, ფრედერიკ მონპერის ქუჩა N8.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 02 სექტემბრის N218273 წერილით სერგი გიანაშვილს, ალექსანდრე გიანაშვილს და ნელი ჟივიძეს გაეგზავნათ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს განცხადებისა და უფლებების რეგისტრაციის ელექტრონულ წიგნში 2016 წლის 02 სექტემბრის 882016590077-03 პირობით განცხადებაზე მიღებული 2016 წლის 02 სექტემბრის სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ N882016590077-03 გადაწყვეტილება.

საქართველოს ფოსტის შეტყობინების ბარათის თანახმად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 02 სექტემბრის N218273 წერილი, სერგი გიანაშვილის ძმამ ალექსანდრე გიანაშვილმა ჩაიბარა 2016 წლის 09 სექტემბერს.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 13 სექტემბრის N882016590077-05 გადაწყვეტილებაში განმარტებულია, რომ აზომვითი ნახაზი არ არის წარმოდგენილი.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 13 სექტემბრის

N882016590077-10 გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება N882016590077 სარეგისტრაციო განცხადებაზე, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 02.09.2016 წ. განცხადება (ს.ფ. 44, ტ. I);
- განცხადების მიღების ბარათი (ს.ფ. 45, ტ. I);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 13 სექტემბრის N882016590077-05 გადაწყვეტილება (ს.ფ. 47, ტ. I);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 13 სექტემბრის N882016590077-10 გადაწყვეტილება (ს.ფ. 48, ტ. I);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 02 სექტემბრის N218273 წერილი (ს.ფ. 400, ტ. I);
- საქართველოს ფოსტის შეტყობინების ბარათი (ს.ფ. 401, ტ. I);

3.1.20. 2016 წლის 12 სექტემბერს ნელი ჟივიძემ განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში **ცვლილების რეგისტრაცია**, მდებარე ქ. თბილისი, სოფ. დილომი. განცხადებას თან ერთვოდა: დაინტერესებული პირის პირადობის ასლი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი ელ.ვერსიით, თანხმობა მედიატორის/ნოტარიუსის დანიშვნაზე, ფოტომასალა, განჩინების ასლი, ექსპერტიზის დასკვნის ასლი.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 15 სექტემბრის N882016612604-03 გადაწყვეტილებით ნელი ჟივიძეს 2016 წლის 12 სექტემბრის განცხადებაზე განემარტა, რომ წარმოსადგენია საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 8 აგვისტოს N388 დადგენილებასთან შესაბამისობაში მყოფი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი. ასევე ეცნობა, რომ ორთოფოტოს მიხედვით უძრავი ნივთი გადადის გზაზე და ზედდება რეგისტრირებულ მონაცემებთან.

2016 წლის 23 სექტემბერს ნელი ჟივიძემ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დამატებით წარადგინა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქალაქისა და ელ. ვერსიები და ფოტომასალა.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 29 სექტემბრის N882016612604-05 გადაწყვეტილებით ნელი ჟივიძეს განემარტა, რომ წარმოსადგენია საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 8 აგვისტოს N388 დადგენილებასთან შესაბამისობაში მყოფი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი. ასევე ეცნობა, რომ ორთოფოტოს მიხედვით უძრავი ნივთი გადადის

გზაზე და ზედდება რეგისტრირებულ მონაცემებთან.

2016 წლის 7 ოქტომბერს ნელი ჟივიძემ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დამატებით წარადგინა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდისა და ელ. ვერსიები, ფოტომასალა

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 13 ოქტომბრის N882016612604-07 გადაწყვეტილებით ნელი ჟივიძეს ეცნობა, რომ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი და N01.72.14.042.879 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. ნელი ჟივიძეს განემარტა, რომ თუ ის ეთანხმება იმ მიწის ნაკვეთის (ს.კ. N01.72.14.042.879 მესაკუთრე სერგი გიანაშვილი) კონფიგურაციას და მდებარეობას, რომელთანაც ფიქსირდება სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ზედდება, მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად 30 კალენდარული დღის ვადაში წარმოსადგენია კორექტირებული აზომვითი/აგეგმვითი ნახაზი.

2016 წლის 17 ნოემბერს ნელი ჟივიძემ განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და დამატებით წარადგინა პირადი განცხადება, რომლის თანახმად, ნელი ჟივიძის საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე (მის: ქ. თბილისი, სოფ. დილომი, ს.კ. 01.72.14.042.127) არსებული ზედდება მის მიერ ვერ გამოსწორდება, ვინაიდან წარმოადგენს სადავო საკითხს.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 24 ნოემბრის N882016612604-10 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ნელი ჟივიძის 2016 წლის 12 სექტემბრის განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იყო წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში **ცვლილების რეგისტრაცია**, მდებარე ქ. თბილისი, სოფ. დილომი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 12.09.2016 წ. განცხადება (ს.ფ. 250, ტ. I);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 15 სექტემბრის N882016612604-03 გადაწყვეტილება (ს.ფ. 275-276, ტ. I);
- შემოვლის ფურცელი (ს.ფ. 277, ტ. I);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 29 სექტემბრის N882016612604-05 გადაწყვეტილება (ს.ფ. 283-284, ტ. I);
- შემოვლის ფურცელი (ს.ფ. 285, ტ. I);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 13 ოქტომბრის N882016612604-07 გადაწყვეტილება (ს.ფ. 290-291, ტ. I);
- შემოვლის ფურცელი და განცხადება (ს.ფ. 292; 293; ტ. I);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 24 ნოემბრის

N882016612604-10 გადაწყვეტილება (ს.ფ. 296, ტ. I);

3.1.21. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 01 მარტის N001385518 ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, სერგი გიანაშვილის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი ს/კ 01.72.14.042.879 (რომელიც წარმოშობილია N01.72.14.042.176 მიწის ნაკვეთის გამიჯვნის შედეგად) განთავსებული უნდა იყოს ისე, როგორც დღეის მდგომარეობით არის რეგისტრირებული, იმ მცირედი განსხვავებით, რომ ნაკვეთი ჩამოსაწევია სამხრეთის მიმართულებით, თუმცა აღნიშნული გავლენას არ ახდენს მოსაზღვრე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე.

რაც შეეხება ნელი ჟივიძის საკუთრებაში არსებულ N1.72.14.042.127 მიწის ნაკვეთს, იგი განთავსებული უნდა იყოს სერგი გიანაშვილის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრედ (დასავლეთ მიმართულებით), რა დროსაც N01.72.14.042.879 და N01.72.14.042.127 მიწის ნაკვეთებს შორის გადაფარვა არ დაფიქსირდება, თუმცა აღნიშნულის შედეგად მოხდება ნელი ჟივიძის მიწის ნაკვეთით გადაფარვა N01.72.14.042.958 მიწის ნაკვეთთან (იხ. დანართი N10).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 01 მარტის N001385518 ექსპერტიზის დასკვნა (ს.ფ. 66-85, ტ. I I);

3.1.22. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 02 ივლისის N004508618 ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ს. გიანაშვილის დაკვეთით 2018 წლის 01 მარტს მომზადებულ 4001385518 ექსპერტის დასკვნაში მოხსენიებული კვარტალი, სიტუაციური გეგმის მიხედვით ცენტრალური/კაპიტალური გზიდან უნდა მდებარეობდეს 70 მ-ში, ნაცვლად საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ელ ვერსიების მონაცემებით მოცემული - 84 მ-სა (იხ.დანართი N7). 2. ნელი ჟივიძის საკუთრებაში არსებული N01.72.14.042.127 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა იხილეთ დანართ N7-ზე. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთსა და საჯარო რეესტრში N01.72.14.042.879 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის ელ ვერსიას შორის ფიქსირდება ურთიერთგადაფარვა (იხ.დანართი N7). ნელი ჟივიძის საკუთრებაში არსებული N01.72.14.042.127 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი სრულად ფარავს 01.72.14.042.879 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული

ბიუროს 2018 წლის 02 ივლისის N004508618 ექსპერტიზის დასკვნა (ს.ფ. 114-125, ტ. I I);

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ გასაჩივრებული აქტების მიღებისას ადგილი არ ჰქონია კანონის ისეთ დარღვევას, რომლის არარსებობის შემთხვევაში საქმეზე სხვაგვარი გადაწყვეტილება იქნებოდა მიღებული. შესაბამისად, სერგი გიანაშვილის სასარჩელო მოთხოვნა უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი; „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანება; საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი; საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

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

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

შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგი.

აღნიშნული ნორმის დეფინიციის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული დოკუმენტის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად მიჩნევისათვის აუცილებელია, რომ იგი ფორმალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით აკმაყოფილებდეს აღნიშნულ იმპერატიული-ნორმატიულ მოთხოვნებს და შეიცავდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ყველა ელემენტს, კერძოდ: სადავო ურთიერთობის ერთ-ერთი მხარე უნდა იყოს ადმინისტრაციული ორგანო, სადავო სამართლებრივი ურთიერთობა უნდა გამომდინარეობდეს ადმინისტრაციული (საჯარო) სამართლის კანონმდებლობიდან და ადმინისტრაციული ორგანოს ღონისძიება მიმართული უნდა იყოს კონკრეტული შემთხვევის მოწესრიგებისა და არსებული სამართლებრივი მდგომარეობის შეცვლისაკენ, ანუ იგი უნდა აწესებდეს, ცვლიდეს, წყვეტდეს ან ადასტურებდეს პირის სამართლებრივ მდგომარეობას.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებია და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მათი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამის ნორმებთან.

6.2. სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივი საფუძვლები და რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს უფლება-მოვალეობები განისაზღვრება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით. მითითებული საკანონმდებლო აქტის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში 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.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე კანონის 27-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით კი მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას.

6.3. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული იქნა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქცია, რომელიც განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს(შემდგომში – სააგენტოს) მიერ საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ინფორმაციის გაცემის წესებსა და პირობებს, წარმოებაში მონაწილე მხარეებს, მათ უფლებებსა და მოვალეობებს. ინსტრუქციის 14-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაციის მიზნებისათვის მიწის ნაკვეთი არის გეომეტრიული ერთიანობის მქონე ტერიტორია(დაზუსტებული ან დაუზუსტებელი), რომელიც მოქცეულია საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ერთიან უფლებრივ სივრცეში ან არსებობს მასზე უფლების ამგვარად რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება. მიწის ნაკვეთზე უფლება ვრცელდება ასევე მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე, თუ კანონმდებლობით სხვა არ არის გათვალისწინებული.

სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავ ქონებაზე როგორც რეგისტრაცია, ასევე მათში ცვლილება წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს, კერძოდ- დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი

სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებულ იქნა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ - სააგენტოს) მიერ საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ინფორმაციის გაცემის წესებსა და პირობებს, წარმოებაში მონაწილე მხარეებს, მათ უფლებებსა და მოვალეობებს. აღნიშნული ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის(მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები. თავის მხრივ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში (21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლები) კონკრეტულად არის გაწერილი ის საფუძვლები, რომელთაც არსებობის შემთხვევაშიც სარეგისტრაციო ორგანო უფლებამოსილია უარი უთხრას პირს რეგისტრაციაზე, შეაჩეროს და/ან შეწყვიტოს სარეგისტრაციო წარმოება.

დასახელებული კანონის 23-ე მუხლი განსაზღვრავს რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძვლებს. კერძოდ,- სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ: ა) უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობა, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობა არ ექვემდებარება რეგისტრაციას; ბ) რეგისტრირებული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციას; გ) სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილია არაუფლებამოსილი პირის მიერ; დ) დადგენილი წესით გახდა ცნობილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის გაუქმების ფაქტი; ე) წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს რეგისტრაციაზე უარის თქმას; ვ) რეგისტრაციის მოთხოვნის დროისათვის საკუთრების უფლება გადასულია ახალ მესაკუთრეზე; ვ¹) სარეგისტრაციო მოთხოვნა რეგისტრირებული მონაცემების იდენტურია; ზ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2016 წლის 16 აგვისტოს ნელი

ჟივიძემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა რეგისტრაციის გაუქმება უძრავ ნივთზე, მდებარე: თბილისი, სოფ. დილომი, ფრედერიკ მონპერის ქ. 8.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 2 სექტემბრის N882016530104-05 გადაწყვეტილებით ირკვევა, რომ დაკმაყოფილდა ნელი ჟივიძის 2016 წლის 16 აგვისტოს განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იყო რეგისტრაციის გაუქმება უძრავ ნივთზე, მდებარე: თბილისი, სოფ. დილომი, ფრედერიკ მონპერის ქ. N8. (ს/კN01.72.14.042.879.

დადგენილია, რომ 2016 წლის 12 სექტემბერს ნელი ჟივიძემ განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია, მდებარე ქ. თბილისი, სოფ. დილომი. განცხადებას თან ერთვოდა: დაინტერესებული პირის პირადობის ასლი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი ელ.ვერსიით, თანხმობა მედიატორის/ნოტარიუსის დანიშვნაზე, ფოტომასალა, განჩინების ასლი, ექსპერტიზის დასკვნის ასლი.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 15 სექტემბრის N882016612604-03 გადაწყვეტილებით ნელი ჟივიძეს 2016 წლის 12 სექტემბრის განცხადებაზე განემარტა, რომ წარსადგენი იყო საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 8 აგვისტოს N388 დადგენილებასთან შესაბამისობაში მყოფი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი. ასევე ეცნობა, რომ ორთოფოტოს მიხედვით უძრავი ნივთი გადადის გზაზე და ზედდება რეგისტრირებულ მონაცემებთან.

2016 წლის 23 სექტემბერს ნელი ჟივიძემ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დამატებით წარადგინა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდისა და ელ. ვერსიები და ფოტომასალა.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 29 სექტემბრის N882016612604-05 გადაწყვეტილებით ნელი ჟივიძეს განემარტა, რომ წარსადგენი იყო საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 8 აგვისტოს N388 დადგენილებასთან შესაბამისობაში მყოფი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი. ასევე ეცნობა, რომ ორთოფოტოს მიხედვით უძრავი ნივთი გადადის გზაზე და ზედდება რეგისტრირებულ მონაცემებთან.

2016 წლის 7 ოქტომბერს ნელი ჟივიძემ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დამატებით წარადგინა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდისა და ელ. ვერსიები, ფოტომასალა

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 13 ოქტომბრის N882016612604-07 გადაწყვეტილებით ნელი ჟივიძეს ეცნობა, რომ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი და N01.72.14.042.879 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. ნელი ჟივიძეს განემარტა, რომ თუ ის ეთანხმება იმ მიწის ნაკვეთის (ს.კ. N01.72.14.042.879 მესაკუთრე სერგი გიანაშვილი) კონფიგურაციას და მდებარეობას, რომელთანაც ფიქსირდება სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ზედდება, მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად 30 კალენდარული დღის ვადაში წარმოსადგენია კორექტირებული აზომვითი/აგეგმვითი ნახაზი.

2016 წლის 17 ნოემბერს ნელი ჟივიძემ განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და დამატებით წარადგინა პირადი განცხადება, რომლის თანახმად, ნელი ჟივიძის საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე (მის: ქ. თბილისი, სოფ. დილომი, ს.კ. 01.72.14.042.127) არსებული ზედდება მის მიერ ვერ გამოსწორდება, ვინაიდან წარმოადგენს სადავო საკითხს.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 24 ნოემბრის N882016612604-10 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ნელი ჟივიძის 2016 წლის 12 სექტემბრის განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იყო წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია, მდებარე ქ. თბილისი, სოფ. დილომი.

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს ასევე საქმეში მტკიცებულების სახით წარმოდგენილ სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 02 ივლისის N004508618 ექსპერტიზის დასკვნაზე, რომლის მიხედვითაც თანახმად, ს. გიანაშვილის დაკვეთით 2018 წლის 01 მარტს მომზადებულ 4001385518 ექსპერტის დასკვნაში მოხსენიებული კვარტალი, სიტუაციური გეგმის მიხედვით ცენტრალური/კაპიტალური გზიდან უნდა მდებარეობდეს 70 მ-ში, ნაცვლად საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ელ ვერსიების მონაცემებით მოცემული - 84 მ-სა (იხ.დანართი N7). 2. ნელი ჟივიძის საკუთრებაში არსებული N01.72.14.042.127 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა იხილეთ დანართ N7-ზე. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთსა და საჯარო რეესტრში N01.72.14.042.879 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის ელ ვერსიას შორის ფიქსირდება ურთიერთგადაფარვა (იხ.დანართი N7). ნელი ჟივიძის საკუთრებაში არსებული N01.72.14.042.127 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი სრულად ფარავს 01.72.14.042.879 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს.

სასამართლო მიუთითებს, რომ საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია

ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა იმ ძირითადი ელემენტების გარეშე, რაც საკუთრების უფლებას განასხვავებს სხვა სამოქალაქო სამართლებრივი ინსტიტუტებისაგან. სასამართლო აღნიშნავს, რომ ფიქციაა არა ის ქონება, რომელსაც პირი რეგისტრაციის საფუძველზე ფლობს, არამედ ფიქციაა თავად რეგისტრირებული მონაცემების უტყუარობა, შესაბამისად, დაუშვებელია რეგისტრირებული მონაცემები და ნამდვილი მდგომარეობა არ შეესაბამებოდეს ერთმანეთს.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს უფლების, როგორც მის შემძენზე რეგისტრაციის სისწორეს, ასევე ამ უფლების ადრინდელ მფლობელზე რეგისტრაციის სისწორეს, რა მიზნითაც, ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან შესწავლილი და გამოკვლეული უნდა იქნას წარმოების პროცესში დაცული ყველა დოკუმენტი, მათ შორის, რეგისტრაციის საფუძველი.

სასამართლო გამორიცხავს რეგისტრირებულ მონაცემებს შორის კონკურენციის არსებობის შესაძლებლობას, თვლის, რომ საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო პარალელიზმის გამოვლენის შემთხვევაში, ანგარიში უნდა გაეწიოს იმას, თუ ვის გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი, ამასთან, გათვალისწინებული უნდა იყოს უფლებათა რეგისტრაციისა და რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობის პრინციპი. (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 21 ნოემბრის გადაწყვეტილება საქმეზე №ბს- 593-588(კ-ს))

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის 23-ე მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტურობა წარმოადგენს. ვინაიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამორიცხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, მარეგისტრირებელი ორგანო ასეთ შემთხვევაში უნდა იღებდეს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ. ამდენად, ხსენებული ნორმის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ვალდებულებას წარმოადგენს რეგისტრაციამდე შეადაროს სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია

საარქივო ცნობასთან - ქაღალდზე შესრულებულ საკადასტრო მონაცემებთან თუ სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაადგინოს დასარეგისტრირებელი მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაადგინოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაუშვას ერთი ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა. გადამოწმების ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფრო მაღალი ხარისხით წარმოეშობა იმის გათვალისწინებითაც, რომ უპირატესად სახელდობრ თავად მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის არის ცნობილი რეესტრში რეგისტრირებული ყველა მიწის ნაკვეთის ელექტრონული სისტემით აღურიცხაობის შესახებ.

საგულისხმოა, რომ „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ 28.12.05 წ. კანონი ითვალისწინებდა უძრავი ნივთის სააღრიცხვო ბარათში დაზუსტებული ან დაუზუსტებელი ფართობის მითითებას (8.3. მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტი). „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის 33.4 მუხლის თანახმად „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის შესაბამისად, ყოფილი მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ზონის რეგისტრატურაში რეგისტრირებული უფლებები მიიჩნეოდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულად. ამასთანავე, პირველად რეგისტრაციას არ აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნელობა, უმართებულოა მისი დაყვანა მხოლოდ ფაქტობრივ აღრიცხვამდე, რომელიც აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ იწვევს რაიმე სამართლებრივ შედეგს. სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია, სარეგისტრაციო აღრიცხვის ოფიციალობა უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრით. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა, რომელიც ადასტურებს იურიდიული ფაქტების კანონიერებას. რეგისტრაციას პრეიუდიციული მნიშვნელობა აქვს, ის არის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების რეალიზაციის პირობა, რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას, სახელმწიფო რეგისტრაცია მოწოდებულია მთლიანობაში სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა განამტკიცოს, ის არის ტიტულის, პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა. შესაბამისად, რეგისტრაციის არსებობის გადამოწმება მხოლოდ ელექტრონული ნახაზის მეშვეობით არ ადასტურებს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღებას. სახელმწიფოს მმართველობითი სისტემა თავისი ადმინისტრაციული

ორგანოებით აღჭურვილია შესაბამისი მატერიალური თუ პროცედურულ-სამართლებრივი მექანიზმებით, საინჟინრო-ტექნიკური ინსტრუმენტებით, სათანადო პროგრამებით, რომელთა კვალიფიციურმა გამოყენებამ უნდა გამოიწვიოს თავისი სამართლებრივი ბუნებით ასეთი მასშტაბური ხასიათის დარღვევები. ეროვნული სასამართლოების მხრიდან სამართლებრივი დაშვება იმისა, რომ პირის საკუთრების უფლება შეიძლება უხეშად შეილახოს ფაქტობრივი გარემოებების არაჯეროვანი გამოკვლევისა და დადგენის გამო, ლეგიტიმაციას აძლევს სრულიად ანტისამართლებრივ და მიუღებელ ტენდენციას საჯარო დაწესებულებათა საქმიანობაში. საჯარო რეესტრი, როგორც საჯარო უფლებამოსილების განმხორციელებელი საჯარო დაწესებულება ფუნქციურ-სამართლებრივი ნიშნით შექმნილ ადმინისტრაციულ ორგანოს წარმოადგენს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მის საქმიანობაზე სრულად ვრცელდება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის უმნიშვნელოვანესი პრინციპები, მათ შორის, კანონიერებისა და კანონიერი ნდობის უფლების პრინციპები. სამოქალაქო სამართლებრივი უფლება, რომელიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, უძრავ ნივთს ანიჭებს გარკვეულ სტატუსს, რომლის ადეკვატური სამართლებრივი შედეგების მიმართ დაინტერესებულ პირს კანონიერი მოლოდინი გააჩნია. (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 16 ივლისის განჩინება საქმეზე №ბს-192-184/3კ-13; (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილება საქმეზე ბს-367-363(კ-12).

მოცემულ შემთხვევაში საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ნელი ჟივიძის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის პირველად რეგისტრაციას საფუძვლად უდევს ნასყიდობის ხელშეკრულებები და შესაბამისი უფლების დამდგენი დოკუმენტები – მიღება-ჩაბარების აქტები, კერძოდ, უძრავი ნივთის პირველადი რეგისტრაციის საფუძველი იყო ზამირა ქობულაშვილზე 1992 წლის 06 ოქტომბრის მცხეთის რაიონი, სოფელ დიღმის მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული №25ქობუ მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლითაც დგინდება, რომ ზამირა ქობულაშვილს გადაეცა მცხეთის რაიონი სოფელ დიღომში მდებარე მიწის ნაკვეთი - ფართობი 0,10 ჰა; ნაკვეთის სიგრძე - 40მ, სიგანე - 25მ. მოსაზღვრეობის გრაფაში მითითებულია, რომ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთს ჩრდილოეთით ესაზღვრება გზა, სამხრეთით - ვ. ქობულაშვილი, აღმოსავლეთით - გ. ქობულაშვილი, ხოლო დასავლეთით - შ. ქობულაშვილის მიწის ნაკვეთები. ასევე, 2006 წლის 05 იანვარს ზამირა ქობულაშვილსა და ნელი ჟივიძეს შორის გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც ნელი ჟივიძემ ზამირა ქობულაშვილისაგან შეიძინა 0,1 ჰა მიწის ნაკვეთი მდებარე დიდ დიღომში. ნასყიდობის საგნის მახასიათებლებია - 0,1 ჰა მიწის ნაკვეთი - დაზუსტებული, სარეგისტრაციო

ზონა - მცხეთა 72, სექტორი დილომი 14, კვარტალი 42, ნაკვეთის №127, უფლება - კერძო საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია - სასოფლო-სამეურნეო, მიწის /უძრავი ქონების/ სარეგისტრაციო ნომერი 721442127, განაცხადის რეგისტრაციის №720511256, თარიღი 2005 წლის 29 დეკემბერი.

დადგენილია, რომ 2006 წლის 5 იანვარს ნელი ჟივიძემ განცხადებით მიმართა მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია 05.01.2006 წ. უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ. თბილისი, სოფელი დილომი, ს.კ. 01.72.14.042.127, დაზუსტებული ფართობი: 1000.00 კვ.მ, საკუთრების უფლებით 2006 წლის 5 იანვრიდან აღირიცხა ნელი ჟივიძის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია: ნასყიდობის ხელშეკრულება N1-28, 05.01.06 წ. დამოწმებული.

საქმის მასალებით ასევე დადგენილია, რომ გიორგი ქობულაშვილის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენს სოფელ დილომის საკრებულოს 2003 წლის 22 მაისის №793 ცნობა, რომლის თანახმად, გიორგი ქობულაშვილი საკუთრების უფლებით ფლობს 0,25 ჰა მიწის ნაკვეთს №271442126. 2003 წლის 16 ოქტომბერს გიორგი ქობულაშვილსა და მარგალიტა ხელაშვილს შორის გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც მარგალიტა ხელაშვილმა გიორგი ქობულაშვილისაგან შეიძინა 0,125 ჰა მიწის ნაკვეთი მდებარე დილომში. ნასყიდობის საგნის მახასიათებლებია - 0,125 ჰა მიწის ნაკვეთი, სარეგისტრაციო ზონა - მცხეთა 72, სექტორი დილომი 14, კვარტალი 42, ნაკვეთის №176, უფლება - კერძო საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია - სასოფლო-სამეურნეო, მიწის /უძრავი ქონების/ სარეგისტრაციო ნომერი 721442176 და 2004 წლის 14 მაისს მარგალიტა ხელაშვილსა და ალექსანდრე გიანაშვილს შორის გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც ალექსანდრე გიანაშვილმა მარგალიტა ხელაშვილისაგან შეიძინა 0,125 ჰა მიწის ნაკვეთი მდებარე დილომში. ნასყიდობის საგნის მახასიათებლებია - 0,125 ჰა მიწის ნაკვეთი, სარეგისტრაციო ზონა - მცხეთა 72, სექტორი დილომი 14, კვარტალი 42, ნაკვეთის №176, უფლება - კერძო საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია - სასოფლო-სამეურნეო, მიწის /უძრავი ქონების/ სარეგისტრაციო ნომერი 721442176.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 26 თებერვლის N882016029029-08 გადაწყვეტილებით დგინდება, რომ დაკმაყოფილდა ალექსანდრე გიანაშვილის 21.01.16 წლის განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იყო უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების

უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: თბილისი, სოფ. დილომი, ფრედერიკ მონპერის ქ. N8.

2016 წლის 26 თებერვლის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ. თბილისი, სოფ. დილომი, ფრედერიკ მონპერის ქ. N8, ს.კ. 01.72.14.042.879, დაზუსტებული ფართობი: 625 კვ.მ, საკუთრების უფლებით 2014 წლის 6 ნოემბრიდან აღირიცხა ალექსანდრე გიანაშვილის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N M14000506/3 გადაწყვეტილება, დამოწმების თარიღი 27.01.2014 წ; N1-2751 ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 14.05.2004 წ.

დადგენილია, რომ 2016 წლის 7 მარტს ალექსანდრე გიანაშვილსა (მჩუქებელი) და სერგი გიანაშვილს (დასაჩუქრებული) შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით, დასაჩუქრებულმა სერგი გიანაშვილმა მიიღო მჩუქებლის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, მდებარე ქ. თბილისი, სოფელი დილომი, ფრედერიკ მონპერის ქ. N8, დაზუსტებული ფართობი 625 კვ.მ, ს.კ. 01.72.14.042.879. ხელშეკრულების თანახმად, დასაჩუქრებულს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება წარმოემოზა ამ ხელშეკრულების საფუძველზე უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. ჩუქების საგანი ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლოა.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე: თბილისი, სოფ. დილომი, ფრედერიკ მონპერის ქ. 8, ს.კ. 01.72.14.042.879, დაზუსტებული ფართობი: 625.00 კვ.მ, საკუთრების უფლებით 2016 წლის 25 მარტიდან აღირიცხა სერგი გიანაშვილის სახელზე.

6.4. სასამართლო მიუთითებს, რომ კანონის მოთხოვნა, რომ საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო დუბლირების და პარალელიზმის გამოვლენის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს საკითხი იმის შესახებ, თუ რომელს გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს აკისრებს ვალდებულებას, საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა - საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, როგორც მის მიერ განხორციელებული საჯარო ფუნქციის - მოცემული სახით სარეგისტრაციო წარმოების კანონიერებაზე პასუხისმგებელმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ, რომელსაც აქტის გამოცემის პროცესში მინიჭებული აქვს ადმინისტრაციული წარმოების განხორციელების ვალდებულება, უნდა გამოიკვლიოს და დაადგინოს ფაქტი იმის თაობაზე, სად მდებარეობს მოსარჩელისა და მესამე პირების საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები და არსებობს თუ არა მათ

შორის გადაფარვა, ასეთი გადაფარვის გამოვლენის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს საკითხი იმის შესახებ, თუ რომელს გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი. მხედველობაშია მისაღები აგრეთვე რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობა. იმ შემთხვევაში კი, თუკი საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისას დადგინდება მოცემული მიწის ნაკვეთების იდენტურობა, სახეზეა ერთი და იგივე ობიექტზე ორი ჩანაწერის კონკურენცია, რომლის პირობებშიც უპირატესობა უნდა მიენიჭოს უფრო ადრე რეგისტრირებულ იმ უფლებას, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 12.1 მუხლის შესაბამისად, თუ სარეგისტრაციო ობიექტზე მოთხოვნილია რამდენიმე ისეთი უფლების რეგისტრაცია, რომლებიც თავიანთი შინაარსით გამორიცხავს ერთმანეთს, მაშინ რეგისტრირდება მხოლოდ ის უფლება ან უფლებები, რომელიც (რომლებიც) სხვა უფლებაზე ან უფლებებზე ადრე იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციოდ.

დადგენილია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის კანონიერ ძალაშ შესული 2015 წლის 25 თებერვლის გადაწყვეტილებით (საქმე N3/3107-14) ნელი ჟივიძის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 16 ივლისის N882013304697-07 გადაწყვეტილება აზა ქობულაშვილისთვის თბილისში, ს. დილომში უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლების ცვლილებების რეგისტრაციის შესახებ. ასევე სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 24 ივნისის N882013283763-03 გადაწყვეტილება ალექსანდრე გიანაშვილისთვის ქ. თბილისში, ს. დილომში უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლების ცვლილებების რეგისტრაციის შესახებ და დაევალა მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები. დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქმეზე დადგენილი გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლო იზიარებს მოპასუხის მითითებას, იმის თაობაზე, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ სწორედ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 25 თებერვლის გადაწყვეტილების გათვალისწინებით, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე დოკუმენტაციის შეჯერების და სრულყოფილად გამოკვლევის შედეგად დაადგინა, რომ ნელი ჟივიძის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის პირველად რეგისტრაციას

საფუძვლად ედო ზამირა ქობულაშვილზე 1992 წლის 06 ოქტომბერს მცხეთის რაიონი, სოფელ დიღმის მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული №25 ქობულა-ჩაბარების აქტი და 2006 წლის 05 იანვარს ზამირა ქობულაშვილსა და ნელი ჟივიძეს შორის გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, ხოლო **ალექსანდრე გიანაშვილის** საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის პირველად რეგისტრაციას საფუძვლად ედო გიორგი ქობულაშვილის სახელზე სოფელ დიღმის საკრებულოს მიერ გაცემული 2003 წლის 22 მაისის №793 ცნობა, 2003 წლის 16 ოქტომბერს გიორგი ქობულაშვილსა და მარგალიტა ხელაშვილს შორის გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება და 2004 წლის 14 მაისს მარგალიტა ხელაშვილსა და ალექსანდრე გიანაშვილს შორის გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

ამასთან მარეგისტრირებელმა ორგანომ მასთან დაცული და მხარეთა მიერ წარდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე (მათ შორის, ექსპერტიზის დასკვნების) დაადგინა, რომ მიწის ნაკვეთები იყო იდენტური და სახეზე იყო ერთი და იგივე ობიექტზე ორი ჩანაწერის კონკურენცია, რომლის პირობებშიც უპირატესობა მიანიჭა ნელი ჟივიძის რეგისტრაციას, ვინაიდან, როგორც უკვე აღინიშნა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის პირველად რეგისტრაციას საფუძვლად ედო 1992 წლის 06 ოქტომბერის მცხეთის რაიონი, სოფელ დიღმის მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული №25 ქობულა-ჩაბარების აქტი. შესაბამისად, მარეგისტრირებელმა ორგანომ წარდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე 2016 წლის 2 სექტემბრის N882016530104-05 გადაწყვეტილებით დააკმაყოფილა ნელი ჟივიძის 2016 წლის 16 აგვისტოს განცხადება რეგისტრაციის გაუქმების თაობაზე და 2016 წლის 24 ნოემბრის N882016612604-10 გადაწყვეტილებით სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაციის საფუძველზე მოახდინა ნელი ჟივიძის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

6.5. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა. სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული.

ზემოაღნიშნული ნორმის განმარტებიდან გამომდინარე ნათელია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ყოველმხრივ უნდა გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე გამოსცეს ადმინისტრაციული აქტი. მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლოს საქმეში წარმოდგენილი

მტკიცებულებების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიაჩნია, რომ მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ სადავო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიღება მოხდა კანონის მოთხოვნათა დაცვით, კანონით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის შესაბამისად და მხოლოდ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევისა და ფაქტების დადასტურების შემდეგ იქნა მიღებული გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, შესაბამისად მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ განხორციელებული ქმედება სრულად შეესაბამება როგორც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნებს, ასევე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციას.

6.6. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო(ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 60¹ მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. 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.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდება, ხოლო მოსარჩელის მიერ სასამართლოში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლისა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.3 მუხლის შესაბამისად ვერ იქნა წარმოდგენილი

მტკიცებულებები, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ სადაო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემთხვევაში ადგილი ჰქონდა კანონით დადგენილი ისეთი პროცედურული ნორმების არსებით დარღვევას, რომლის არარსებობის შემთხვევაშიც ზემოაღნიშნულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა, რადგან ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹-ე მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან, რის გამოც არ არსებობს სერგი გიანაშვილის მიერ აღძრული სარჩელის დაკმაყოფილების არც ფაქტობრივი და არც სამართლებრივი საფუძველი.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, ხოლო ამავე კოდექსის 37-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი, რაც მოსარჩელის მიერ გადახდილია დავის საგნის მოცულობის პროპორციულად. ამასთან, სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს. ამდენად, სასამართლო თვლის, რომ არ არსებობს მოსარჩელეზე სახელმწიფო ბაჟის დაკისრების სამართლებრივი საფუძველი, ხოლო მის მიერ სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი კი უნდა ჩაითვალოს ბიუჯეტში გადახდილად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქმეში არსებული მასალებით დადგენილია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 11 აგვისტოს განჩინებით მოსარჩელის შუამდგომლობა სარჩელის უზრუნველყოფის თაობაზე დაკმაყოფილდა და მოპასუხეს - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების გამოტანამდე აეკრძალა ქალაქ თბილისში, სოფელ დიღომში მდებარე ნელი ჟივიძის საკუთრებაში არსებულ,

№01.72.14.042.127 საკადასტრო კოდის უძრავ ქონებაზე სარეგისტრაციო წარმოების განხორციელება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით.

სასამართლო განმარტავს, რომ სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება წარმოადგენს სასამართლოს მიერ გამოყენებული დროებითი ღონისძიების ისეთ სახეს, რომლის მიზანია სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულებისათვის მოსალოდნელი დაბრკოლების თავიდან აცილება და მისი აღსრულების ხელშეწყობა. ამ თვალსაზრისით ამ ეტაპზე, მაშინ როდესაც სერგი გიანაშვილის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს,- შესაბამისად არ არსებობს სასამართლოს მიერ გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების სამართლებრივი საფუძველი, რის გამოც სასამართლოს მიაჩნია, რომ სერგი გიანაშვილის მიერ აღძრულ სარჩელზე გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება უნდა გაუქმდეს.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12, 22-ე, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 199¹-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. სერგი გიანაშვილის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოსარჩელის მიერ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.
3. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 11 აგვისტოს განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც მოპასუხეს - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების გამოტანამდე აეკრძალა ქალაქ თბილისში, სოფელ დიღომში მდებარე ნელი ჟივიძის საკუთრებაში არსებულ, №01.72.14.042.127 საკადასტრო კოდის უძრავ ქონებაზე

სარეგისტრაციო წარმოების განხორციელება.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში(მდებარე: ქ.თბილისი, გრიგოლ რობაქიძის გამზირი №7ა), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის(მდებარე: ქ.თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ. №6) მეშვეობით.

მოსამართლე

ნანა ჭიჭილეთაშვილი