



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

07.11.2019

ქ. ზუგდიდი

შესავალი ნაწილი

ზუგდიდის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე ირაკლი აბშილავა
სხდომის მდივანი ნინო დიხამინჯია

მოსარჩელე იზ-----

წარმომადგენელი ხვ-----ი,

მოპასუხე ზუ-----ა

წარმომადგენელი ლა-----ა

მოპასუხე საჯ-----ს სა-----სი ,

წარმომადგენელი როსტეკან მოლაშხია

მოპასუხე შპს ზუ-----ი,

წარმომადგენელი გი-----ა (დირექტორი), ბა-----ი, იზ-----ა

დავის საგანი: ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის
ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

საჯ-----ს

#892018330645-03

გადაწყვეტილების

ბათილობა, რომლითაც ზედდება დაფიქსირდა შპს „ზუ-----ის“ და სსიპ „ზუგ-----ის“ საკუთრების მონაცემებთან და მესაკუთრეებისთვის შესწორებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზების წარდგენის დავალება.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე ზუ-----ა სარჩელს არ ცნობს.

მოპასუხე შპს „ზუ-----ი“ სარჩელს არ ცნობს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. 01.10.2001 წ იზ-----მ ცი-----ასგან შეიძინა ქ. ზუგდიდში, კედიას ქ. #25-ში მდებარე უძრავი ნივთი და დაუზუსტებელი მონაცემებით დააირეგისტრირა აღნიშნული ქონება საკუთრებაში. სარეგისტრაციო მასალებში მიწის ნაკვეთის ფართობია 969 მ².

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

– საცხოვრებელი სახლის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება 01.10.2001
- სარეგისტრაციო მოწმობა, საკადასტრო რუკა მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო ნომერი 07/05/01/112, განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი 00478/01, თარიღი 01.10.2001 წ

3.2. იზ-----მ 01.09.2015 წ აღნიშნული ქონების სარეგისტრაციო მონაცემების დასაზუსტებლად მიმართა საჯ-----ს შესაბამის სარეგისტრაციო სამსახურს (განცხადება #882015494786) და წარადგინა მისივე დაკვეთით მომზადებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

საჯ-----ს #882015494786-03 (07.09.2015) გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, რადგან წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებს შორის დაფიქსირდა ზედდება და დადგინდა რომ წარდგენილ ნახაზზე სარეგისტრაციოდ მონიშნული მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში.

მომზადდა შესაბამისი ზედდების ამსახველი ნახაზი და გადაეცა დაინტერესებულ პირს (იზ-----ს). მასვე დაევალა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა.

წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებს შორის ზედდების არსებობა დაინტერესებულ პირს სადავოდ არ გაუხდია. მან 08.09.2019 წ წარადგინა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რასაც

წესისამებრ ხელს აწერს თვითონ იზ-----, როგორც დამკვეთი და ამ ნახაზზე დაზუსტებულია მიწის ფართობი (საზღვრები), რამაც შეადგინა 728 მ².

21.09.2015 წ. განახლდა სარეგისტრაციო წარმოება და დარეგისტრირდა ცვლილებები უძრავ ნივთის მონაცემებში თვითონ იზ-----ს მიერ წარდგენილი ინფორმაციის საფუძველზე. ე.ი. 969 მ² მიწის ნაკვეთის ნაცვლად მის საკუთრებაში დარეგისტრირდა 728 მ², რაც შეესაბამებოდა იმ დროისათვის არსებულ ფაქტობრივ მდგომარეობას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

–სარჩელი

–მხარეთა ახსნა–განმარტება, სხდომის ოქმი

–იზ-----ს განცხადება #882015494786 (01.09.2015 წ.), თანდართული მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი,

–#882015494786-03 (07.09.2015) გადაწყვეტილება

–განცხადება 08.09.2019 კორექტირებული ნახაზის წარდგენაზე

–#882015494786-07 (21.09.2015) გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ

- #882015494786-08 21.09.2015) გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ

–ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 43.31.55.5--, მომზადების თარიღი 21/09/2015 15:46:06

–საკადასტრო გეგმა, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 43.31.55.5--,

3.3. ამჟამად უძრავი ნივთი ს/კ 43.31.55.5-- (დაზუსტებული ფართობი 729 მ², განაშენიანების ფართი 975 მ²) რუ-----იას საკუთრებაშია.

იზ-----მ რუ-----ის საკუთრების უფლება ქონებაზე გადასცა ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე.

რეგისტრირებულ საზღვრებში ნივთის მესამე პირისთვის გადაცემის შემდეგ იზ-----ს მფლობელობაში მიწის ნაკვეთის დაურეგისტრირებული ნაწილი არ დარჩენილა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

–ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 43.31.55.5--, მომზადების თარიღი 02/05/2018 15:46:06

–მხარეთა განმარტებები, სხდომის ოქმი

3.4. 20.04.2018 წ. იზ-----მ კვლავ მიმართა საჯ-----

–ს შესაბამის სარეგისტრაციო სამსახურს - სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს და მოითხოვა კედიას ქ. 25-ში მდებარე 217 მ² მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია.

სარეგისტრაციოდ წარდგენილ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზზე მონიშნულია სხვისი საკუთრების 2 შენობა ნაგებობა.

ნახაზზე მონიშნული მიწის ნაკვეთით სარგებლობენ შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეები – შპს „ზუ-----ი“ და სსიპ „ზუგ-----ი.

სასამართლო სხდომაზე დადგინდა, რომ ამ ნაკვეთის რეგისტრაციის საფუძვლად მოსარჩელე წარადგენს უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებას, რომლითაც რეგისტრირებულია ამჟამად რუ-----იას საკუთრებაში რეგისტრირებული ნივთი ს/კ 43.31.55.5--.

საჯ-----ს 26.04.2018 წ გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საკადასტრო კოდებით 43.31.55.3-- და 43.31.55.2-- რეგისტრირებული უძრავი ნივთების საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. შესაბამისად დაინტერესებული პირის მოთხოვნა წარდგენილი ნახაზის მიხედვით მისი უფლების რეგისტრაციის შესახებ ვერ დაკმაყოფილდება.

უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდით 43.31.55.3-- რეგისტრირებულია სსიპ „ზუგ-----ის“ საკუთრებაში 21.07.2015 წლიდან, ხოლო 43.31.55.2-- ჯე-----ს საკუთრებაში 27.11.2008 წ--დან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

–სარჩელი

–შესაგებელი

–მხარეთა ახსნა–განმარტება, სხდომის ოქმი

–იზ-----ს განცხადება 20.04.2018, თანდართული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 43.31.55.5--, მომზადების თარიღი 02/05/2018 15:46:06

–გადაწყვეტილება #892018330645–03 (26.04.2018 წ)

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 43.31.55.3--, მომზადების თარიღი 21/07/2015 18:23:31

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 43.31.55.2--, მომზადების თარიღი 11/02/2011 11:42:36

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სარჩელი უსაფუძვლოა.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე, 23-ე, 27-ე მუხლები, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქცია, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-18 მუხლი, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლი

7. სამართლებრივი შეფასება

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტით მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-18 მუხლის 1-ლი პუნქტით ამ კანონის საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში მხარეთა შორის კერძოსამართლებრივი დავის გამოვლენის შემთხვევაში სააგენტო ამ დავის გადასაწყვეტად სავალდებულო წესით მიმართავს სანოტარო მედიაციას. მედიატორი ნოტარიუსი მხარეებს აცნობს სანოტარო მედიაციის პირობებს და მათი თანხმობით ნიშნავს შეხვედრის დროსა და ადგილს.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „მ“ ქვეპუნქტით საკადასტრო მონაცემების ზედდება არის უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემების იდენტურობა უფლებარეგისტრირებული უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემებთან.

უძრავი ნივთის მონაცემები აისახება საკადასტრო რუკაზე.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.2010 წ. #4 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქციის მე-8 მუხლის მე-5-მე-7 მუხლების მიხედვით

საკადასტრო რუკა არის დოკუმენტი, რომელიც ასახავს კონკრეტული ტერიტორიის საკადასტრო მონაცემებს, ინფორმაციას ამ ტერიტორიაზე უფლებარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების/ნაგებობების, საკადასტრო მონაცემთა ბანკში აღრიცხული უფლებადაურეგისტრირებული უძრავი ნივთის, მათი საკოორდინატო ბადისა და საკადასტრო კოდის/საკადასტრო ნომრის შესახებ, ასევე ამ ტერიტორიაზე არსებული მიწის ნაკვეთსა და ნაგებობებზე იმ უფლებებისა და შეზღუდვების შესახებ, რომელთა საკადასტრო მონაცემებიც რეგისტრირებულია უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში. საკადასტრო გეგმასა და რუკაზე მონაცემები შეიძლება დატანილ იქნეს მექანიკური ან/და ელექტრონული საშუალებებით. საკადასტრო გეგმა არ გაიცემა, თუ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები დაუზუსტებელია. რეგისტრაციის მიზნებისთვის, უძრავი ნივთის დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემები ნიშნავს ამ ინსტრუქციისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილ, საჯარო რეესტრში დაცულ საკადასტრო ინფორმაციას. სხვა შემთხვევაში უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები მიიჩნევა დაუზუსტებლად.

მოცემულ შემთხვევაში იზ-----ს მიერ შეძენილი მიწის ნაკვეთის მონაცემები დაუზუსტებელი იყო 21.09.2015 წ-მდე.

მონაცემების დაზუსტებამდე ან მისი დაზუსტების შემდეგ კანონით დადგენილ ვადაში კერძო დავა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებთან იზ-----ს არ უწარმოებია. შესაბამისად, დავის ხანდაზმულობის ვადის გასვლასთან ერთად მან დაკარგა მიწის ნაკვეთის დაზუსტების შედეგად დაფიქსირებულ და უფლებადამდგენ დოკუმენტში მითითებულ ფართობთან დაფიქსირებულ სხვაობასთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო მონაცემებში ცვლილებების მოთხოვნის უფლება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილების მიხედვით ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების 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.

განსახილველ შემთხვევაში სარჩელოზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით არ არსებობს გასაჩივრებული ინდივიდუალური

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილობის კანონით
გათვალისწინებული საფუძვლები.

8. საპროცესო ხარჯები

სარჩელზე გადახდილია სახ. ბაჟი 100 ლარი. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე უნდა დარჩეს სახ. ბიუჯეტის შესაბამის ანგარიშზე.

9. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება არ არის გამოყენებული.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-12 მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 243-ე, 244-ე, 247-ე, 249-ე, 257-ე, 259-ე მუხლებით

გადაწყვეტა

1. სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. სახ. ბაჟი დარჩეს შესაბამის ანგარიშზე.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს (მის. ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. 32) ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში მისი გადაცემიდან 14 დღის ვადაში ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს (მის. ქ. ზუგდიდი, ლევან ლალიძის ქ. 12) მეშვეობით.

მოსამართლე

ირაკლი აბშილავა