



საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

გადაწყვეტილება N 882019298179-03 (22.04.2019)

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარედგინა განცხადება (No.882019298179; 19 აპრ 2019; განმცხადებელი: შპს დემაქს ვაკე, მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, საბურთალოს რაიონი, ს.არშბას ქ., N 2/19, ბ. 23). განცხადებით მოთხოვნილია უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებებში ცვლილების რეგისტრაცია, მდებარე ქალაქი თბილისი, ყიფშიძის ქუჩის მიმდებარედ (ნაკვეთი N1,N2 და N4) სართული 5 ბინა N1 (ზონა:თბილისი, სექტორი: ვაკე)

განცხადებაზე თანდართულია:

1. წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი
2. ნოტ. დამონშებული კრების ოქმი;
3. საკადასტრო აგეგმვითი აზომვითი ნახაზის ქალაქის ვერსია ;
4. ელ ვერსია;
5. ბრძანება (3 ცალი;)
6. მიწისფლობის ასლი (2 ცალი;)

1. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

1.1. განცხადებით მოთხოვნილია უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებებში ცვლილების რეგისტრაცია, სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილია ქალაქ თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურის N4386779 და N4437336 ბრძანებებით შეთანხმებული საპროექტო დოკუმენტაცია და შპს "დემაქს ვაკე"-ს კრების ოქმი ფართების განშლის გადაწყვეტილებით, რომელიც, კომპანიის წარმომადგენლებთან ერთად დამონშებულია მიწაზე რეგისტრირებულ ვალდებულებაში განსაზღვრულ პირთა ხელმოწერებითაც.

1.2. სარეგისტრაციო წარმოების მსვლელობისას დადგინდა, რომ:

- 1) პროექტში დაფიქსირებული ბინების რაოდენობა და ნუმერაცია არ შეესაბამება განშლის ოქმში დაფიქსირებულ ბინების რაოდენობას და ნუმერაციას (განშლილი და რეგისტრირებულია თითოეულ სართულზე უფრო მეტი რაოდენობის ბინები ვიდრე პროექტითაა შეთანხმებული), შესაბამისად ვერ დგინდება თითოეული ბინის ზუსტი კონფიგურაცია და მდებარეობა.
- 2) წარმოდგენილი განშლის ოქმით მიწაზე რეგისტრირებულ პირთა მისაღები ფართები, არ შეესაბამება: უძრავი ქონების ნასყიდობის, მომსახურების განვებისა და სანაცვლოდ უძრავი ქონების გადაცემის შესახებ (დამონშების თარიღი:04/10/2018 ,ნოტარიუსი ზ. ბაქრაშვილი) ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ფართებს, ხოლო წარმოდგენილი განშლის ოქმით ვერ დგინდება აღნიშნული პირების ვალდებულება სრულადაა ასახული და მათ სასარგებლოდ რეგისტრირებული ვალდებულება უნდა გავრცელდეს თუ არა მათზე გადასაცემი ფართების გარდა სხვა ფართებზე.

2. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების სამართლებრივი დასაბუთება

2.1. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

3. დასკვნა

3.1. აღნიშნულიდან გამომდინარე დამატებით წარმოსადგენია:

- 1) პროექტის არქიტექტურული ნაწილიდან ყველა სართულის გეგმა, სადაც ნაჩვენებია იქნება ყველა საცხოვრებელი ბინის მდებარეობა და საზღვარი განშლის ოქმის შესაბამისად.
დ) მიწის გამყიდველების სათანადო წესით დამონშებული თანხმობა წარმოდგენილ ნახაზების და განშლის ოქმის შესაბამისად მათ სამომავლო საკუთრებაში გადასაცემი ფართების მდებარეობასთან დაკავშირებით, სადაც ასევე განმარტებული უნდა იყოს მთავის გადასაცემი ფართების სრულადაა ასახული წარმოდგენილი განშლის ოქმში, თუ არა და მათ სასარგებლოდ რეგისტრირებული ვალდებულება უნდა გავრცელდეს თუ არა მათზე გადასაცემი ფართების გარდა სხვა ფართებზე.

3.2. საჯარო მმართველობის სფეროში კანონიერების პრინციპის დაცვის მიზნით ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტმა

გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :

"საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის 21–ე მუხლის შესაბამისად შეჩერდეს სარეგისტრაციო წარმოება და შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოსადგენად განისაზღვროს ვადა: 30 კალენდარული დღე. აღნიშნულ ვადაში დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენლობის შემთხვევაში, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდება და გადახდილი მომსახურების საფასური უკან დაბრუნდება არ დაექვემდებარება.

გადაწყვეტილება ძალაში შედის გამოქვეყნებისთანავე.

გადაწყვეტილება გამოქვეყნებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში შეიძლება გასაჩივრდეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში (მის.: ქ. თბილისი, სანაპიროს ქ.#2) და მხოლოდ შემდგომ სასამართლოს წესით.