



**გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა**  
**საქართველოს სახელით**

9 თებერვალი, 2018 წელი  
თბილისი

ქ.

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს**  
**ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**  
**მოსამართლე - ლევან მურუსიძე**  
**სხდომის მდივანი - რუსუდან ანდრიაშვილი**

**აპელანტი (მოსარჩელე) – ზ-----ა ბ-----ე**  
**წარმომადგენელი - გი-----ი**

**მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო**  
**წარმომადგენელი - ქ-----ე**

**მესამე პირი - თ-----ნ დ-----ე**

**მესამე პირი - რე-----ძე**  
**წარმომადგენელი - თ-----ე**

**დავის საგანი \_ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა**

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება \_ თბილისის საქალაქო სასამართლოს**  
**ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 20 ივლისის გადაწყვეტილება**

**1. სააპელაციო საჩივრის ავტორის მოთხოვნა**

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 20 ივლისის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება.

**2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:**

**2.1 გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:**

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017

წლის 20 ივლისის გადაწყვეტილებით ზ-----ა ბ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

## **2.2. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით: დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები**

**2.2.1.** მ----- ჩ-----ნის სახელზე რიცხული, იპოთეკით დატვირთული საცხოვრებელი ბინის, მდებარე, ქ. თბილისი, დ-----ი, მ-----, 125 კვ.მ. მესაკუთრე 2002 წლის 26 მარტს გამართულ იძულებით საჯარო აუქციონზე გახდა მ-----ა რ-----ნი.

### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:**

- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სააღსრულებო დეპარტამენტის ვაკე-საბურთალოსა და დიდუბე-ჩუღურეთის სააღსრულებო ბიუროს 2002 წლის 29 მარტის განკარგულება №3----- - ს/ფ 53.

**2.2.2.** 2010 წლის 13 იანვარს თ-----ნ დ-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე, ქ. თბილისი, დ-----ი, მ----- განცხადებას თან ერთვოდა მ-----ა რ-----ნსა და თ-----ნ დ-----ეს შორის 2010 წლის 13 იანვარს გაფორმებული ჩუქების ხელშეკრულება.

### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:**

- 2010 წლის 13 იანვრის განცხადება თანდართული მასალებით - ს/ფ 65-70.

**2.2.3.** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 20 იანვრის №8----- გადაწყვეტილებით თ-----ნ დ-----ის განცხადება დაკმაყოფილდა და გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის მიხედვითაც, უძრავ ქონებაზე მდებარე, ქ. თბილისი, დ-----ი, მ-----, ფართი 48.00 კვ.მ. რეგისტრირებული იქნა თ-----ნ დ-----ის საკუთრების უფლება.

### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:**

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 20 იანვრის №8----- გადაწყვეტილება - ს/ფ 73.

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან - ს/ფ 74-75

**2.2.4.** 2012 წლის 24 ივლისს თ-----ნ დ-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო

რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და უძრავ ნივთზე, მდებარე, ქ. თბილისი, დ-----ი, მ-----  
- რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია მოითხოვა.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:**

- 2012 წლის 24 ივლისის განცხადება - ს/ფ 81.

**2.2.5.** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 27 ივლისის №-----  
---03 გადაწყვეტილებით თ-----ნ დ-----ის განცხადება დაკმაყოფილდა და გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის მიხედვითაც, უძრავ ქონებაზე მდებარე, ქ. თბილისი, დ-----ი, მ-----, ფართი 113.57 კვ.მ. საკადასტრო კოდი 0-----, რეგისტრირებული იქნა თ-----ნ დ-----ის საკუთრების უფლება.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:**

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 27 ივლისის №-----03 გადაწყვეტილება - ს/ფ 83.  
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან - ს/ფ 84-85

**2.2.6.** 2012 წლის 05 დეკემბერს ო----- ჩ-----მ განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და უძრავ ქონებაზე, ქ. თბილისი, დ-----ი, მ-----, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. განცხადებას თან ერთვოდა თ-----ნ დ-----ესა და ო----- ჩ-----ეს შორის 2012 წლის 05 დეკემბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:**

- 2012 წლის 05 დეკემბრის განცხადება და თანდართული მასალები - ს/ფ 89-93.

**2.2.7.** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 10 დეკემბრის №8-----  
-----03 გადაწყვეტილებით ო----- ჩ-----ის განცხადება დაკმაყოფილდა და გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის მიხედვითაც, უძრავ ქონებაზე მდებარე, ქ. თბილისი, დ-----ი, მ-----, ფართი 113.57 კვ.მ. რეგისტრირებული იქნა ო----- ჩ-----ის საკუთრების უფლება.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:**

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 10 დეკემბრის №8-----  
03 გადაწყვეტილება - ს/ფ 95.

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან - ს/ფ 96-97

**2.2.8.** 2015 წლის 04 სექტემბერს რე-----ძემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე, ქ. თბილისი, დ-----ი, მ-----  
----- განცხადებას თან ერთვის ო---- ჩ-----ესა და რე-----ძეს შორის 2015 წლის 04 სექტემბერს გაფორმებული ჩუქების ხელშეკრულება.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:**

- 2015 წლის 04 სექტემბრის განცხადება თანდართული მასალებით - ს/ფ 100-102.

**2.2.9.** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 10 სექტემბრის №-----  
----- გადაწყვეტილებით რე-----ძის განცხადება დაკმაყოფილდა და გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის მიხედვითაც, უძრავ ქონებაზე მდებარე, ქ. თბილისი, დ-----ი, მ-----, ფართი 113.57 კვ.მ. საკადასტრო კოდი: N0----- რეგისტრირებული იქნა რე-----ძის საკუთრების უფლება.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:**

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 10 სექტემბრის №-----  
-- გადაწყვეტილება - ს/ფ 106.  
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან - ს/ფ 107-108.

**2.2.10.** ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2015 წლის 20 ოქტომბრის ექსპერტიზის №0----- დასკვნით დადგენილია, რომ ქ. თბილისში დ-----ი, მ-----ში, პირველ სართულზე მდებარე რე-----ძის სახელზე რეგისტრირებული 113,57 კვ.მ ფართის ბინა №-- (ს/კ 0-----) წარმოადგენს ერთ საცხოვრებელ ბინას, რომელშიც გათვალისწინებულია მიშენებული ფართი. რაც შეეხება ქ. თბილისში, დ-----ი, მ-----ში მდებარე ო---- ჩ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ 58.41 კვ.მ. სარდაფს (ს/კ 0-----) აღნიშნულ ფართში მოხვედრა შესაძლებელია რე-----ძის სახელზე რეგისტრირებული ბინა №--, ფართით - 113.57 კვ.მ. (ს/კ 0-----).

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:**

- ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული

ბიუროს 2015 წლის 20 ოქტომბრის ექსპერტიზის №0----- დასკვნა - ს/ფ 145-150.

**2.2.11.** 2011 წლის 28 თებერვლის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დადგენილია, რომ უძრავ ქონებაზე, მდებარე, ქ. თბილისი, დ-----ი, მ-----  
-----ა, ფართი 47.00 კვ.მ., სარდაფი 56.70 კვ.მ. საკადასტრო  
კოდი:0-----ა რეგისტრირებული იქნა ზ-----ა ბ-----ის საკუთრების  
უფლება.

### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:**

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან - ს/ფ 11-12.

### **2.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:**

2.3.1. 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“ ქვეპუნქტის 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 შედეგი.

სასამართლომ, ზემოაღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 27 ივლისის №-----03 გადაწყვეტილება უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაციის თაობაზე, წარმოადგენდა ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 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, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და სხვა საკანონმდებლო თუ კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

2.3.2. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ეს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომ – სააგენტო) უფლებამოსილებებს.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია) მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, 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, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ 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 შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით, ამავე კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საჯარო რეესტრის წარმოებას და ინფორმაციის ხელმისაწვდომობას უზრუნველყოფს სააგენტო, რომელიც არის

ამ კანონით განსაზღვრული საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილების განმახორციელებელი მარეგისტრირებელი ორგანო. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი მიუთითებს, რომ სააგენტოს ერთ-ერთ ფუნქციას წარმოადგენს რეგისტრაცია, ხოლო მე-8 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად კი განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია, ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

მითითებული სამართლის ნორმების ერთობლივი ანალიზის საფუძველზე დადგინდა, რომ როგორც რეგისტრაციისას, ასევე რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების განხორციელების მოთხოვნით სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა მიმართოს დაინტერესებულმა პირმა და წარადგინოს სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია.

სასამართლომ მიუთითა, რომ როგორც უძრავ ქონებაზე უფლების რეგისტრაცია, ასევე მასში 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. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამავე კანონის მე-8 მუხლის შესაბამისად კი, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება.

სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ 2010 წლის 13 იანვარს თ-----ნ დ-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე, ქ. თბილისი, დ-----ი, მ----- განცხადებას თან ერთვოდა მ-----ა რ-----ნსა და თ-----ნ დ-----ეს შორის 2010 წლის 13 იანვარს გაფორმებული ჩუქების ხელშეკრულება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 20 იანვრის №8----- გადაწყვეტილებით თ-----ნ დ-----ის განცხადება დაკმაყოფილდა და გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან,

რომლის მიხედვითაც, უძრავ ქონებაზე მდებარე, ქ. თბილისი, დ-----ი, მ-----, ფართი 48.00 კვ.მ. რეგისტრირებული იქნა თ-----ნ დ-----ის საკუთრების უფლება.

სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ 2012 წლის 24 ივლისს თ-----ნ დ-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და უძრავ ნივთზე, მდებარე, მდებარე, ქ. თბილისი, დ-----ი, მ----- რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია მოითხოვა. კერძოდ, მის საკუთრებაში არსებული ფართის დაზუსტება - 48.00 კვ.მ-ს ნაცვლად 113.57 კვ.მ-ის რეგისტრაცია, განცხადებას თან ერთვის შიდა აზომვითი ნახაზი.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში, უნდა დადგინდეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში თ-----ნ დ-----ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია წარმოადგენდა თუ არა სათანადო საფუძველს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილ მოთხოვნათა შესაბამისად უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის განხორციელებისთვის, ვინაიდან საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს, კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები, ხოლო „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში (21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლები) კონკრეტულად არის გაწერილი ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც სარეგისტრაციო ორგანო უფლებამოსილია უარი უთხრას პირს რეგისტრაციაზე, შეაჩეროს და/ან შეწყვიტოს სარეგისტრაციო წარმოება.

სააღსრულებო დეპარტამენტის ვაკე-საბურთალოსა და დიდუბე-ჩუღურეთის სააღსრულებო ბიუროს 2002 წლის 29 მარტის №3----- განკარგულების საფუძველზე სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ მ----- ჩ-----ნის სახელზე რიცხული, იპოთეკით დატვირთული საცხოვრებელი ბინის, მდებარე,

ქ. თბილისი, დ-----ი, მ-----, 125 კვ.მ.  
მესაკუთრე 2002 წლის 26 მარტს გამართულ იძულებით საჯარო აუქციონზე  
გახდა მ-----ა რ-----ნი.

სასამართლომ განმარტა, რომ სააღსრულებო დეპარტამენტის ვაკე-  
საბურთალოსა და დიდუბე-ჩუღურეთის სააღსრულებო ბიუროს 2002 წლის 29  
მარტის №3----- განკარგულებით ასევე დადგინდა, რომ მ-----ა რ-----ნის მიერ  
შეძენილი ბინის ფართი შეადგენდა 125.00 კვ.მ-ს.

სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის  
მე-3 მუხლზე, რომლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო  
და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარდგენილი სარეგისტრაციო  
დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელნი არიან მხოლოდ  
რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა  
დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის  
მე-5 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა  
მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმცია, ვიდრე ისინი საქართველოს  
კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან  
არარად არ იქნება ცნობილი.

სასამართლომ განმარტა, რომ მარეგისტრირებულ ორგანოს არ გააჩნია  
წარდგენილი დოკუმენტაციის ნამდვილობის შემოწმების უფლებამოსილება,  
თუმცა მისი შეფასების საგანს უდავოდ წარმოადგენს საკითხი - არის თუ არა  
დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი, ასევე მარეგისტრირებულ  
ორგანოში დაცული სარეგისტრაციო დოკუმენტი ამ კანონით განსაზღვრული  
შესაბამისი რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების უშუალოდ წარმოშობის  
საფუძველი. მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ კანონი არ განსაზღვრავს  
სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაციის კონკრეტულ ჩამონათვალს,  
შესაბამისად, რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებულ ორგანოში  
წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები ყოველ კონკრეტულ  
შემთხვევაში, თავისი შინაარსის გათვალისწინებით უნდა უქმნიდეს  
ადმინისტრაციულ ორგანოს შესაბამისი რეგისტრაციის განხორციელების  
წინაპირობის არსებობის შესახებ დასკვნის გაკეთების შესაძლებლობას.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარჩელის განხილვისას სასამართლოს მიერ  
გამოკვლეული დოკუმენტების ანალიზი ცალსახად ადასტურებს თ-----ნ დ-----  
-----ის საკუთრების უფლებას უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, დ-----

ი, მ-----ის (სამი ოთახი, 125 კვ. მ.) რაც საკმარისი საფუძველია საკითხის არსებითად გადასაწყვეტად. ამდენად, სასამართლომ არ გაიზიარა, მოსარჩელის არგუმენტი იმასთან დაკავშირებით, რომ თ-----ნ დ-----ის მიერ რეგისტრირებულ მონაცემებში 2012 წლის 27 ივლისს განხორციელებული ცვლილების შემდეგ მის საკუთრებაში მოექცა ზ-----ა ბ-----ის კუთვნილი ქონებაც, მდებარე ქ. თბილისი, დ-----ი, მ-----ა. მითითებული არგუმენტის უსაფუძვლობა აგრეთვე დასტურდება ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2015 წლის 20 ოქტომბრის ექსპერტიზის №0----- დასკვნით, რომლითაც დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, დ-----ი, მ-----ში, პირველ სართულზე მდებარე რე-----ძის სახელზე რეგისტრირებული 113,57 კვ.მ ფართის ბინა №-- (ს/კ 0-----) წარმოადგენს ერთ საცხოვრებელ ბინას, რომელშიც გათვალისწინებულია მიშენებული ფართი. რაც შეეხება, ქ. თბილისში, დ-----ი, მ-----ში მდებარე ო-----ჩ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ 58.41 კვ.მ. სარდაფს (ს/კ 0-----) აღნიშნულ ფართში მოხვედრა შესაძლებელია რე-----ძის სახელზე რეგისტრირებული ბინიდან №--, ფართით 113.57 კვ.მ. (ს/კ 0-----).

გასათვალისწინებელია ასევე ის გარემოებაც, რომ საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით, ზემოაღნიშნული უძრავი ქონების თავდაპირველი რეგისტრაციის საფუძველი - სააღსრულებო დეპარტამენტის ვაკე-საბურთალოსა და დიდუბე-ჩუღურეთის სააღსრულებო ბიუროს 2002 წლის 29 მარტის №3----- განკარგულება სადავოდ არ გამხდარა და არ გაუქმებულა, არ არსებობს სადავო ქონებაზე საკუთრების უფლების გადასვლის ან შეწყვეტის, საჯარო რეესტრის შესაბამისი ჩანაწერის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად ცნობის ფაქტის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია. შესაბამისად, ქონების სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითადი იურიდიული საფუძველი სააღსრულებო დეპარტამენტის ვაკე-საბურთალოსა და დიდუბე-ჩუღურეთის სააღსრულებო ბიუროს 2002 წლის 29 მარტის №3----- განკარგულება ძალაშია და დღესაც მოქმედებს.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრისათვის წარდგენილი დოკუმენტაციის განხილვის დროს არ არსებობდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შეწყვეტის ან რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი, რის გამოც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2012 წლის 27 ივლისს მიღებული იქნა №-----03

გადაწყვეტილება, რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ სწორი და მართებული შეფასება მისცა საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს, რის გამოც არ არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი.

2.3.3. სასამართლომ განმარტა, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლით, რომლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამასთან, კანონმდებელი მითითებული მუხლის მე-2 ნაწილში აზუსტებს, რომ 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.

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.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას. შესაბამისად, არ არსებობს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 27 ივლისის №-----03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ზ-----ა ბ-----ეს უარი უნდა ეთქვას სარჩელის

დაკმაყოფილებაზე.

### **3. სააპელაციო საჩივრის სამართლებრივი საფუძვლები:**

3.1 სასამართლოს მიერ არასრულად იქნა შეფასებული საქმეში არსებული მტკიცებულებები, კერძოდ, არ იქნა გამოკვლეული უფლების დამდგენი დოკუმენტები, სადაც ნათლად არის დადასტურებული თუ სად მდებარეობს აპელანტისა და თ-----ნ დ-----ის საკუთრება. აპელანტი მიუთითებს, რომ სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები არ შეესაბამება სინამდვილეს აპელანტის აზრით, შესაბამისად, აღნიშნული არც დასაბუთებულია სამართლებრივი თვალსაზრისით.

### **4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:**

სააპელაციო პალატამ განიხილა საქმის მასალები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები, შეამოწმა გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და შესაბამისად, გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

#### **4.1. ფაქტობრივი დასაბუთება:**

სააპელაციო სასამართლო სრულად ეთანხმება თბილისის საქალაქო

სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, სასამართლომ სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, რასაც იზიარებს სააპელაციო პალატაც.

#### **4.2. სამართლებრივი დასაბუთება:**

სააპელაციო სასამართლო სრულად იზიარებს და ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და დამატებით განმარტავს შემდეგს:

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტს, რომლის 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 ცვლილების 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 ცვლილებების შეტანის, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

ამავე კანონის 8.1-ე მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

პალატა მიუთითებს, 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 „ვ“ პუნქტით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით გასაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „ღ“ პუნქტით სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია განმარტებულია, როგორც რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი

სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 20 იანვრის №8----- გადაწყვეტილების თანახმად, უძრავ ქონებაზე მდებარე - ქ. თბილისი, დ-----ი, მ-----, ფართი 48.00 კვ.მ. რეგისტრირებული იქნა თ-----ნ დ-----ის საკუთრების უფლება.

2012 წლის 24 ივლისს თ-----ნ დ-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და უძრავ ნივთზე მდებარე - ქ. თბილისი, დ-----ი, მ----- --, რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია მოითხოვა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 27 ივლისის №-----03 გადაწყვეტილებით თ-----ნ დ-----ის განცხადება დაკმაყოფილდა და გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმადაც, უძრავ ქონებაზე მდებარე - ქ. თბილისი, დ-----ი, მ-----, ფართი - 113.57 კვ.მ. საკადასტრო კოდი N0-----, რეგისტრირებული იქნა თ-----ნ დ-----ის საკუთრების უფლება.

პალატა მიუთითებს, რომ სწორედ აღნიშნული - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 27 ივლისის №-----03 გადაწყვეტილება წარმოადგენს განსახილველ საჩივრის დავის საგანს.

პალატა საკითხის გადაწყვეტისათვის მიუთითებს, რომ თბილისში, დ-----ში, მ-----ის, თავდაპირველად 48.00 კვ.მეტრისა და მოგვიანებით 113.57 კვ.მეტრის (საკადასტრო კოდი N0-----) თ-----ნ დ-----ის საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის საფუძველია 2010 წლის 13 იანვრის მ-----ა რ-----ნსა და თ-----ნ დ-----ეს შორის დადებული ჩუქების ხელშეკრულება. პალატა დამატებით მიუთითებს იმ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ ამავე ფართზე მ-----ა რ-----ნის საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული იყო 48.00 კვ.მ ფართზე ქ. თბილისის ვაკე-საბურთალოს და დიდუბე-ჩუღურეთის სააღსრულებო ბიუროს 2002 წლის 29 მარტის N3----- განკარგულების საფუძველზე.

დადგენილია, რომ ამჟამად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 10 სექტემბრის №----- გადაწყვეტილებით უძრავ ქონებაზე მდებარე - ქ. თბილისი, დ-----ი, მ-----, ფართი - 113.57 კვ.მ. საკადასტრო კოდი - N0-----, რეგისტრირებულია რე-----ძის საკუთრების უფლება.

ასევე, 2011 წლის 28 თებერვლის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დადგენილია, რომ უძრავ ქონებაზე, მდებარე - ქ. თბილისი, დ-----ი, მ-----

-----ა, ფართი 47.00 კვ.მ., სარდაფი 56.70 კვ.მ. საკადასტრო კოდი - N0-----ა რეგისტრირებულია ზ-----ა ბ-----ის საკუთრების უფლება.

პალატა აქვე მიუთითებს საქმეში წარმოდგენილ სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2015 წლის 20 ოქტომბრის ექსპერტიზის №0----- დასკვნაზე, რომლის თანახმადაც დადგენილია, რომ ქ. თბილისში დ-----ი, მ-----ში, პირველ სართულზე მდებარე რე-----ძის სახელზე რეგისტრირებული 113,57 კვ.მ ფართის ბინა №-- (ს/კ 0-----) წარმოადგენს ერთ საცხოვრებელ ბინას, რომელშიც გათვალისწინებულია მიშენებული ფართი.

საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებების, მოცემული ფაქტობრივი გარემოებებისა და სამართლებრივი ნორმების ურთიერთშეჯერების შედეგად, პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად, მხარეები ადმინისტრაციული საქმის განხილვისას სარგებლობენ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით მინიჭებული უფლება-მოვალეობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა დადასტურდეს ეს ფაქტები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის მიხედვით, 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, პალატა მიიჩნევს, რომ აპელანტმა ვერ შეძლო იმ მტკიცებულებების წარმოდგენა და ვერ მიუთითა იმ გარემოებებზე, რომლებიც შეიძლება გამხდარიყო გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი. პალატა დამატებით მიუთითებს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, არ დასტურდება ზ-----ა ბ-----ისა და ამჟამად რე-----ძის საკუთრებაში არსებული ფართების იდენტურობა.

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია.

დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

პალატა განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრის უმთავრესი დანიშნულებაა სწორად ასახოს რეგისტრაციას დაქვემდებარებული ყოველგვარი უფლება, მათ შორის საკუთრების უფლება და მათი მდგომარეობა. საჯაროობის პრინციპი კი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრაციის მომენტიდან იძენს ამგვარი უფლება იურიდიულ ძალას მესამე პირებისათვის. კანონმდებლობა უშვებს საჯარო რეესტრის სისწორის პრეზუმფციას, რაც ნიშნავს იმას, რომ მესამე პირებისათვის რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამდენად, საჯარო რეესტრი, ერთი მხრივ, სამოქალაქო ბრუნვის გარანტის ფუნქციას ასრულებს, ხოლო, მეორე მხრივ, იგი სრულ კონსენსუსშია სამოქალაქო ბრუნვაში დამკვიდრებულ ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპთან. პრეზუმფცია ამტკიცებს განსაზღვრულ მდგომარეობას, ფაქტს ანდა უფლებას. საჯარო რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედი უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ადგენს რეგისტრირებული ჩანაწერის სისწორის ვარაუდს, ვიდრე კანონიერ ძალაშია ჩანაწერის სამართლებრივი საფუძველი - აქტი. საჯარო რეესტრში გარიგების საფუძველზე უფლების რეგისტრაცია გულისხმობს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ უფლების ნამდვილობის, მისი წარმოშობის ფაქტის საჯარო აქტით დადასტურებას.

პალატა დამატებით მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლით, რომლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამასთან, კანონმდებელი მითითებული მუხლის მე-2 ნაწილში აზუსტებს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა 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.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული მართლმსაჯულების მეშვეობით პირი ახდენს თავისი სუბიექტური უფლების სასამართლოსადმი მიმართვის შესაძლებლობის რეალიზაციას, ხოლო სასამართლო ამოწმებს ადმინისტრაციის მოქმედების კანონიერებას. ყოველი კონკრეტული საქმის გადაწყვეტა სასამართლოში დაკავშირებულია გარკვეული ფაქტების

დადგენასთან. ფაქტების დადგენის აუცილებლობა განპირობებულია იმით, რომ სასამართლო იხილავს და წყვეტს მხარეთა შორის წარმოქმნილ დავებს, რომლებიც სამართლით რეგულირებულ ურთიერთობებიდან წარმოიშობიან. სამართლებრივი ურთიერთობა კი შეიძლება აღმოცენდეს, განვითარდეს ან შეწყდეს იურიდიული ფაქტების საფუძველზე. ე.ი. ისეთი ფაქტების საფუძველზე, რომლებსაც სამართლის ნორმა უკავშირებს გარკვეულ იურიდიულ შედეგს.

სააპელაციო სასამართლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერებასა და დასაბუთებულობას ამოწმებს, როგორც ფაქტობრივი, ისე სამართლებრივი თვალსაზრისით, ანუ საქმეს განიხილავს, როგორც ფაქტობრივი გარემოებების დადგენის, ისე მათი სამართლებრივი შეფასების კუთხით. სააპელაციო სასამართლოს უფლება აქვს დაადგინოს ახალი ფაქტები, ხოლო საქმის მონაწილე პირებს უფლება აქვთ პირველ ინსტანციაში უკვე განხილულთან ერთად სააპელაციო სასამართლოში წარადგინონ ახალი მტკიცებულებები.

მოცემულ შემთხვევაში, პალატას მიაჩნია, რომ ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, რის გამოც არ არსებობს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 27 ივლისის №-----03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, კი სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ზ-----ა ბ-----ეს უარი უნდა ეთქვას სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

## **5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:**

ზემოაღნიშნული გარემოებების ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას. პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა სადავო საკითხი, რის გამოც არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძველები.

## **6. საპროცესო ხარჯები:**

აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

## **ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი**

იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-

ლი, მე-12, 34-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 389-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

### **და ა დ გ ი ნ ა**

1. ზ-----ა ბ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 20 ივლისის გადაწყვეტილება.
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32), დასაბუთებული განჩინების მხარეთათვის გადაცემიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზირი №7ა).

**მოსამართლე**

**ლევან მურუსიძე**