

საქმე №330310017002017498

საქმე №3ზ/713-18



## გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

2 მაისი, 2019 წელი

თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს  
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე - თამარ ონიანი  
სხდომის მდივანი - ნათია ზანდუკელი

აპელანტი (მოპასუხე) - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო  
წარმომადგენელი - თამარ თაქთაქიშვილი

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - ლა-----ა  
წარმომადგენელი - თე-----ე

მესამე პირი - ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მე-----ა“

**დავის საგანი** - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება

**სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება** - თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 27 დეკემბრის გადაწყვეტილება

### 1.1. აპელანტის მოთხოვნა

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 27 დეკემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

## **2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:**

### **2.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი**

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 27 დეკემბრის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ: ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 19 ივნისის N230845 გადაწყვეტილება; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 19 აპრილის N882017140294-11 გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემა, როგორც ლა-----ას საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე, მდებარე თბილისში, ახვლედიანის ქ. N13, საკ. კოდ. N01.15.03.023.025.01.524 რეგისტრირებულ საკუთრების უფლებაში ცვლილებების განხორციელების საკითხზე, ასევე ლა-----ას მიერ განცხადებით მოთხოვნილ 20.85 კვ.მ. ფართობის მქონე სამეურნეო სათავსთან დაკავშირებით, მდებარე თბილისში, ახვლედიანის ქ. N13.

### **2.2. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:**

**2.2.1.** 1992 წელს ტარიელ ელიზბარაშვილმა პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე უსასყიდლოდ საკუთრებაში მიიღო ქ. თბილისი, ახვლედიანის ქ. N13-ში მდებარე 70-ე საბინაო-საექსპლუატაციო უბნის კუთვნილი ბინა. აღნიშნული ხელშეკრულების თანახმად, ბინა არის სამოთახიანი, საცხოვრებელი ფართით - 59 კვ.მ., შემოსასვლელი - 4.5 კვ.მ., სამზარეულო - 7.36 კვ.მ., აბაზანა-საპირფარეშო - 9 კვ.მ., სარდაფი-15 კვ.მ. (ჯამში - 79.86 კვ.მ.+15 კვ.მ). პრივატიზების ხელშეკრულებაში მოცემული მოხსენებითი ბარათის (ხელნაწერი) თანახმად, რომელშიც აღწერილია საცხოვრებელ სახლში ბინის ადგილმდებარეობა, გადაცემული ბინა მდებარეობს პირველ სართულზე შესასვლელი არკის მარჯვენა მხარეს.

**2.2.2.** 1996 წლის 3 აპრილს ლა-----ამ ტარიელ ელიზბარაშვილისაგან იყიდა ზემოაღნიშნული პრივატიზებული ბინა ოთხსართულიანი საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე 59 კვ.მ. საცხოვრებელი და დამხმარე ფართებით (რაც აღნიშნული იყო 1992 წლის ხელშეკრულებაში). მოსარჩელემ საკუთრების უფლება დაარეგისტრირა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, სადაც ამონაწერში ფართის შესაბამის გრაფაში მიეთითა მხოლოდ საცხოვრებელი ოთახების საერთო ფართი, კერძოდ, მთლიანი ბინის საცხოვრებელი ფართის 1347 კვ.მ მოსარჩელის კუთვნილი საცხოვრებელი ნაწილი, რომელიც შეადგენს 59 კვ.მ. თუმცა ამონაწერში არ აისახა და მოსარჩელის საკუთრება არ გავრცელდა

დამხმარე ფართზე, რომლებიც აღნიშნული იყო თავდაპირველ საპრივატიზაციო დოკუმენტში.

**2.2.3.** ამონაწერში კორექტირებისა და ცვლილებების შეტანის მიზნით 2017 წლის 24 თებერვალს მოსარჩელე ლა-----ამ მიმართა ადმინისტრაციულ ორგანოს-საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომელმაც მოითხოვა ქ. თბილისში, ახვლედიანის ქ. N13-ში მდებარე კუთვნილ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია და ასევე, იმავე მისამართზე მდებარე სარდაფზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. დაინტერესებულმა პირმა განცხადებას დაურთო ქ. თბილისში, ახვლედიანის ქ. N13-ში მდებარე I სართულის (83.15 კვ.მ.) და სარდაფის (20.85 კვ.მ.) შიდა აზომვითი ნახაზი (საერთო ფართობი 104 კვ.მ.) და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მე-----ის“ 2/3-ის შემადგენლობის კრების ოქმი, რომ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების დროისათვის (27.07.07წ.) ლა-----ა ფლობდა ქ. თბილისში, ახვლედიანის ქ. N13-ში მდებარე 20.85 კვ.მ. სამეურნეო სათავსს.

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 2 მარტს N882017140294-03 გადაწყვეტილებით შეაჩერა საქმის წარმოება და ლა-----ას დაევალა ტექნიურის არქივიდან სართულის გეგმის წარდგენა, სადაც მონიშნული იქნებოდა ის ფართი, რომელზეც მოითხოვდა მოსარჩელე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას. ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ სართულის გეგმიდან დადგინდებოდა, რომ აზომვითი ნახაზი მოიცავდა საერთო სარგებლობის ფართებს, დამატებით ასევე წარსადგენი იყო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების 100 %-იანი ოქმი. 2017 წლის 09 მარტს ლა-----ამ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარადგინა არქივიდან გამოთხოვილი პირველი სართულის გეგმა, თუმცა 2017 წლის 17 მარტს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა ისევ შეაჩერა წარმოება იმ მოტივით, რომ წარდგენილ სართულებრივ გეგმაზე მოსარჩელის მიერ მონიშნული ფართი შედგებოდა 4 საცხოვრებელი და 3 დამხმარე ოთახისაგან, კერძოდ, N19, N15, N17 და N22 წარმოადგენდა საცხოვრებელ ოთახებს, ხოლო N16, N20 და N21 - დამხმარე ოთახებს, ვინაიდან საპრივატიზაციო დოკუმენტების მიხედვით ბინა შედგებოდა 3 საცხოვრებელი ოთახისაგან, მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ დამატებით მოითხოვა მეოთხე საცხოვრებელ ოთახზე უფლების დამდგენი დოკუმენტის ან/და კორექტირებული შენობა-ნაგებობის შიდა აზომვითი ნახაზის წარდგენა, რომელიც შესაბამისობაში იქნებოდა საპრივატიზაციო დოკუმენტთან.

ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 19 აპრილის N882017140294-11

გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება.

**2.2.4.** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 19 ივნისის N230845 გადაწყვეტილებით ლა-----ას უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

**2.2.5.** სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცულ სააღრიცხვო ბარათში მოცემულია როგორც 1950 წლის, ასევე 1951 წლის ჩანაწერები კონკრეტულ ფართზე, მასში წარმოდგენილია ფორმა N6 (1951წ.), რომლის მიხედვით მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული ფართი წარმოდგენილია სამი - N15, N19 და N21 საცხოვრებელი ოთახისაგან. ამ საცხოვრებელ ფართობთა ჯამი ( $13.2+32.6+13.6=59.4$ ) ემთხვევა იმ საცხოვრებელი ფართების საერთო ჯამს, რაც წარმოდგენილია პრივატიზაციის ხელშეკრულებაში. ამასთან, პრივატიზაციის ხელშეკრულებაში მითითებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართი ერთობლიობაში არის 79.86 კვ.მ., თუმცა ამონაწერში მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებულია მხოლოდ საცხოვრებელი ფართი.

**2.2.6.** სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ საინვენტარიზაციო დოკუმენტში, რომელიც შედგენილია 1950 წელს და ასევე დაცულია სააღრიცხვო ბარათში, მოცემულია 4 საცხოვრებელი ოთახი, კერძოდ, ლიტერი „ა“ პირველ სართულზე მდებარე ოთახი N19 ფართით-32.60 კვ.მ (საცხოვრებელი ფართი), ოთახი N15 ფართით-13.2 კვ.მ. (საცხოვრებელი ფართი), ოთახი N16 ფართით-5.6 კვ.მ. (დამხმარე ფართი), ოთახი N17 ფართით 14.7 კვ.მ. (საცხოვრებელი ფართი), ოთახი N22 ფართით 13,6 კვ.მ. (საცხოვრებელი ფართი), ოთახი N20 ფართით 2,3 კვ.მ. (დამხმარე ფართი), ოთახი N21 ფართით 6,2 კვ.მ. (დამხმარე ფართი). სააღრიცხვო მასალაში წარმოდგენილ და სფ. 38-სა და 139-ზე არსებულ სართულებრივი გეგმების მიხედვით დადგენილია, რომ კუთხის ოთახი N22 1950 წელს აღრიცხულია 13.60 კვ.მ. თუმცა 1951 სართულის გეგმაში N22 ოთახს მინიჭებული აქვს ახალი ნომერი 21, თუმცა კონფიგურაცია და ფართი გეგმაზე დატანილია იგივე მონაცემებით.

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

#### **სასამართლომ განმარტა შემდეგი:**

**2.3.1.** „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს 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 უფლება-მოვალეობებს. ამავე კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების

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

დადგენილია, რომ მოსარჩელემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ქ. თბილისში, ახვლედიანის ქ. N13-ში მდებარე კუთვნილ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია და იმავე მისამართზე მდებარე სარდაფზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. დაინტერესებულმა პირმა განცხადებას დაურთო ქ. თბილისში, ახვლედიანის ქ. N13-ში მდებარე I სართულის (83.15 კვ.მ.) და სარდაფის (20.85 კვ.მ.) შიდა აზომვითი ნახაზი (საერთო ფართით 104 კვ.მ.) და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მე-----ის“ 2/3-ის შემადგენლობის კრების ოქმი, რომ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების დროისათვის (27.07.07წ.) ლა-----ა ფლობდა თბილისში, ახვლედიანის ქ. N13-ში მდებარე 20.85 კვ.მ. სამეურნეო სათავსს.

დადგენილია, რომ ლა-----ამ შეიძინა ქ. თბილისში, ახვლედიანის ქ. N13-ში მდებარე სამოთახიანი ბინა, საცხოვრებელი ფართით-59 კვ.მ., შემოსასვლელი-4.5 კვ.მ., სამზარეულო-7.36 კვ.მ., აბაზანა-საპირფარეშო-9 კვ.მ., სარდაფი-15 კვ.მ. ანუ ჯამში-79.86 კვ.მ. და 15 კვ.მ სარდაფი. ნასყიდობის საგანი მდებარეობს პირველ სართულზე შესასვლელი არკის მარჯვენა მხარეს. ამასთან, პრივატიზაციის ხელშეკრულებაში მითითებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართი ერთობლიობაში წარმოდგენილია 79.86 კვ.მ., თუმცა ამონაწერში მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებულია მხოლოდ საცხოვრებელი ფართი, რაც შეადგენს 59 კვ.მ-ს. მოსარჩელემ 2017 წლის 24 თებერვლის განცხადებით მოითხოვა ამ რეგისტრირებულ ჩანაწერში ცვლილებების რეგისტრაცია, კერძოდ, სართულის შიდა აზომვითი ნახაზის საფუძველზე საერთო ფართის 83.15 კვ.მ. დაფიქსირება. სასამართლომ მიიჩნია, რომ შენობის გარე პერიმეტრის კონფიგურაცია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი აზომვითი ნახაზის მიხედვით სრულად იმეორებს არქივში დაცული ამავე ბინის მოხაზულობას, თუმცა წარმოდგენილ სააღრიცხვო ბარათში მოცემულია როგორც 1950 წლის, ასევე 1951 წლის ჩანაწერები კონკრეტულ ფართზე, მასში წარმოდგენილი ფორმა N6 (1951წ.), რომლის მიხედვით მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული ფართი წარმოდგენილია სამი N15, N19 და N21 საცხოვრებელი ოთახისაგან. ამ საცხოვრებელ ფართობთა ჯამი ( $13.2+32.6+13.6=59.4$ ) ემთხვევა ზუსტად იმ საცხოვრებელი ფართების საერთო ჯამს, რაც წარმოდგენილია ნასყიდობისა და პრივატიზაციის ხელშეკრულებაში.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საინვენტარიზაციო დოკუმენტზე, რომელიც შედგენილია 1950 წელს, მოცემულია 4 საცხოვრებელი ოთახი, თუმცა ოთახების კვადრატულობა არ ემთხვევა სართულის გეგმაზე ასახული ოთახების შესაბამის ფართებს, ამასთან, არეულია ოთახების ნუმერაციაც. ამდენად, იმ პირობებში, როდესაც სააღრიცხვო ბარათში წარმოდგენილია უფრო ახალი სართულის გეგმა და საინვენტარიზაციო ნაზახი, რომელიც შეესაბამება საქმეში წარმოდგენილ უფლების დამდგენ დოკუმენტაციას, შენობის გარე პერიმეტრის კონფიგურაცია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი აზომვითი ნახაზის მიხედვით სრულად იმეორებს არქივში დაცული ამავე ბინის მოხაზულობას, უსაფუძვლოა მოპასუხის მოსაზრება იმის შესახებ, რომ დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი უნდა ყოფილიყო დამატებით მეოთხე საცხოვრებელ ოთახზე საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი.

**2.3.2.** სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული გადაწყვეტილებები გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასების და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, დაუშვებელია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. ხსენებული საკანონმდებლო აქტის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას. ამავე მუხლის მე-5 ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომელიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

უძრავ ქონებაზე როგორც რეგისტრაცია, ასევე მათში ცვლილება, წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემებისა და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, „ლ“ პუნქტის თანახმად კი, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი

სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

სასამართლომ განმარტა, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოს შეფასების საგანს წარმოადგენს საკითხი - არის თუ არა დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი, ასევე მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული სარეგისტრაციო დოკუმენტი ამ კანონით განსაზღვრული შესაბამისი რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების უშუალოდ წარმოშობის საფუძველი. ამასთან, ვინაიდან კანონი არ განსაზღვრავს სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაციის კონკრეტულ ჩამონათვალს, რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ 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.

მოსარჩელემ შეიძინა საცხოვრებელი ბინა, რომლის საერთო ფართს წარმოადგენს 79.86 კვ.მ-ს., თუმცა მოსარჩელეს საკუთრებაში რეგისტრირებულია 59 კვ.მ. ანუ მხოლოდ საცხოვრებელი ფართი. ამასთან, მოსარჩელე ითხოვს საერთო ფართის რეგისტრაციას და წარდგენილი აზომვითი ნახაზით საერთო ფართი ჯამში შეადგენს 83.15 კვ.მ. მოპასუხემ უნდა იმსჯელოს სააღრიცხვო ბარათში წარდგენილი დოკუმენტებით, დაასაბუთოს რატომ არ იხელმძღვანელა უფრო მოგვიანებით შექმნილი საინვენტარიზაციო გეგმებით, რომელიც შედგენილ იქნა 1951 წელს და ასახავს მოსარჩელის მიერ წარდგენილი უფლების დამდგენ დოკუმენტებში მითითებულ მონაცემებს. სააღრიცხვო მასალაში წარმოადგენილ და სფ. 38-სა და 139-ზე არსებულ სართულებრივი გეგმების მიხედვით დადგენილია, რომ N22 კუთხის ოთახს, რომელიც 1950 წელს მოიცავდა 13.60 კვ.მ. ფართს 1951 წელს შედგენილი გეგმის თანახმად მიენიჭა ნომერი 21. ამასთან, ამავე გეგმაში ოთახი N22 წარდგენილი აღარ არის. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ უნდა შეაფასოს წარდგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტაცია, რომელიც შედგენილია სავარაუდოდ ტექნიურში 1951 წლის ინფორმაციის საფუძველზე, ამ დოკუმენტაციისა და მოსარჩელის მიერ წარდგენილი შიდა აზომვითი ნახაზის კონფიგურაციის ურთიერთშეჯერების ანალიზის საფუძველზე კი მიიღოს დასაბუთებული და კანონიერი გადაწყვეტილება.

გარდა ზემოაღნიშნულისა, მოსარჩელეს ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში მოთხოვნილი ჰქონდათ მის სარგებლობაში არსებული სარდაფის რეგისტრაცია, წარადგინა აზომვითი ნახაზი, ამხანაგობის 2/3-ის შემადგენლობით კრების ოქმი, თუმცა ადმინისტრაციულმა ორგანომ საერთოდ არ იმსჯელა განცხადების ამ ნაწილზე. შესაბამისად, ადმინისტრაციულმა ორგანომ ასევე უნდა შეაფასოს სარდაფის რეგისტრაციის მოთხოვნა.

**2.3.3.** სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციული ორგანომ

ადმინისტრაციული წარმოების დროს არ დაიცვა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი ადმინისტრაციული წარმოების პროცედურა, არ გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღო ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების გარეშე. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად კი, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი. შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2017 წლის 19 აპრილის N882017140294 გადაწყვეტილება, დაევალოს მოპასუხეს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, კანონით დადგენილ ვადაში გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ლა—  
-----ას განცხადებასთან დაკავშირებით. ვინაიდან სადავო საკითხის გადაწყვეტის გარეშე ბათილად უნდა იქნა ცნობილი 2017 წლის 19 აპრილის N882017140294 გადაწყვეტილება და ადმინისტრაციულ ორგანოს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემა, უსაფუძვლოა მოთხოვნა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემის დავალების შესახებ.

**2.3.4.** სასამართლომ მიუთითა, რომ ადმინისტრაციული წარმოება ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის XIII თავით. ხსენებული კოდექსის 178-ე მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ თუ კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, თუ იქ არსებობს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი თანამდებობის პირის ან სტრუქტურული ქვედანაყოფის ზემდგომი თანამდებობის პირი. ამავე საკანონმდებლო აქტის 185-ე მუხლის მიხედვით, თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება ამ კოდექსის VI თავით გათვალისწინებული დებულებანი. ამავე კოდექსის 201-ე მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად გამოაქვს ერთერთი შემდეგი გადაწყვეტილება: ა) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ; ბ) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე; გ) ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ.

ადმინისტრაციული საჩივარი არის დაინტერესებული მხარის მიერ უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოში კანონმდებლობით დადგენილი წესით წარდგენილი წერილობითი მოთხოვნა დარღვეული უფლების აღდგენის მიზნით იმავე ან ქვემდგომ ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების, შეცვლის ან ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ან ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ისეთი მოქმედების განხორციელების ან ისეთი მოქმედების განხორციელებისაგან თავის შეკავების შესახებ, რომელიც არ გულისხმობს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. ადმინისტრაციულ საჩივარს აქვს ორი ძირითადი ფუნქცია: 1. ადმინისტრაციული საჩივარი, როგორც უფლების დაცვის საშუალება; 2. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ თვითკონტროლის განხორციელების შესაძლებლობა. ადმინისტრაციული საჩივარი, როგორც უფლების დაცვის საშუალება მნიშვნელოვანია იმ თვალსაზრისით, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს გააჩნია უპირატესობა, კერძოდ ადმინისტრაციულ საჩივარზე ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში მოწმდება გადაწყვეტილების მიზანშეწონილობა და კანონიერება, მაშინ, როდესაც სასამართლო იფარგლება აქტის, მხოლოდ კანონიერების შემოწმებით. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციულ საჩივარს, როგორც უფლების დაცვის საშუალების სრული მასშტაბით გამოყენებას მხარისთვის განსაკუთრებული ინტერესი გააჩნია. ადმინისტრაციული წარმოება ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით გულისხმობს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების გადამოწმებას, რომელიც თავის თავში მოიცავს აქტის, როგორც ფორმალური, ისე მატერიალური კანონიერების გადამოწმებას. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, როგორც საჩივრის განმხილველ ორგანოს, გასაჩივრებული აქტების კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის გადამოწმების ვალდებულება წარმოეშება მაღალი ხარისხით. მოცემულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დარღვეული იქნა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლით დადგენილი მოთხოვნები. კერძოდ, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ისე უთხრა უარი განმცხადებელს საჩივრის დაკმაყოფილებაზე, რომ არ გამოუკვლევია ზემოთ მითითებული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები.

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, ბათილად იქნა ცნობილი გამოცემული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 19 ივნისის N230845 გადაწყვეტილება.

### **3. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები**

აპელანტი მიიჩნევს, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება

დაუსაბუთებელია და არსებობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ბ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული, სადავო გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძვლები.

აპელანტი მიუთითებს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, გადაწყვეტილება ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ სასამართლომ საქმე განიხილა ერთ-ერთი მხარის დაუსწრებლად, რომელსაც არ მიუღია შეტყობინება კანონით დადგენილი წესით ან მისი კანონიერი წარმომადგენლის გარეშე, თუ ასეთი წარმომადგენლობა კანონით იყო გათვალისწინებული, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ასეთი კანონიერი წარმომადგენელი ცნობს სასამართლო პროცესის წარმართვის მართლზომიერებას. განსახილველ შემთხვევაში, 2017 წლის 27 დეკემბრის სასამართლოს მთავარ სხდომაზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელი კანონით დადგენილი წესით არ ყოფილა მიწვეული. საქმეში არ ინახება შესაბამისი უწყება ან სხდომის თარიღის სხვა ფორმით ცნობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება კი სასამართლოს სადავო გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველია.

აპელანტი მიიჩნევს, რომ სასამართლოს მიერ არასწორად მოხდა საქმეში არსებული ფაქტობრივი გარემოებებისა და მტკიცებულებების შეფასება, რამაც საბოლოოდ საქმეზე იურიდიულად დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილების გამოტანა გამოიწვია. კერძოდ, სასამართლო უთითებს, რომ სააღრიცხვო მასალაში მოცემულია ფორმა №6, ამასთან, უთითებს, რომ იგი სავარაუდოდ 1951 წელს არის შედგენილი, თუმცა აღნიშნულის მაიდენტიფიცირებელი ინფორმაცია არ ფიქსირდება მოცემულ ფორმაზე. სასამართლო უთითებს მოსაჩელოს მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ სართულებრივ გეგმაზე და ადარებს მითითებულ ფორმა №6-ს, რომლის მიხედვით ადგენს, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთი არის სამოთახიანი. აპელანტი აღნიშნავს, მარეგისტრირებელმა ორგანომ ჩატარებული წარმოების ფარგლებში კანონიერად იხელმძღვანელა ტექნიკური აღრიცხვის არქივში წარდგენილი 1950 წლის ფორმა №6-ით, რომელიც შესაბამისობაშია ბოლო მდგომარეობით შედგენილ სართულებრივ გეგმასთან, აღნიშნული სართულებრივი გეგმა შედგენილია უფრო გვიან, ვიდრე მოსარჩელის მიერ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი სართულებრივი გეგმა. ტექნიკური აღრიცხვის არქივში თბილისში, გ. ახვლედიანის (პეროვის) ქ. 13/16/8-ში მდებარე უძრავი ნივთის სააღრიცხვო მასალაში დაცული ჩანაწერებით დადგინდა, რომ მოსარჩელის მიერ სართულებრივ გეგმაზე მონიშნული ფართი წარმოადგენდა ლიტერ „ა“-ს პირველ სართულზე აღრიცხული ფართის პირვანდელი აღრიცხვის (1940 წ.) მდგომარეობას, რომლის შესაბამისი ფორმა №5-6-ს მიხედვით, ოთახი №15 (13,2 კვ.მ.), №19 (32,6 კვ.მ.), №21 (13,6 კვ.მ.) წარმოადგენდა საცხოვრებელ ოთახებს, ხოლო ოთახი №16 (5,6 კვ.მ.), №17 (14,7 კვ.მ.) და №20 (8,6 კვ.მ.) დამხმარე ოთახებს, დამატებით აღნიშნულ ფორმა №5-6-ზე (ზედა მხარეს) ფანქრით დაფიქსირებულია მინაწერი „51“, რომელიც არ შეესაბამება აღრიცხვის თარიღს.

სააღრიცხვო მასალაში წარდგენილია ლიტ. „ა-ს“ პირველი სართულის გეგმა, აღრიცხული ბოლო (1950 წლის, ასევე ფიქსირდება გეგმაზე 1956, 1959 და 1977 წლების) მდგომარეობით, რომლის შესაბამისი (1950 წლის) ფორმა №5-6-ის მიხედვით, თანდართულ გეგმაზე მონიშნული ფართის შესაბამისი ოთახები შეესაბამება: ოთახი №19 (ძველი მდგომარეობით ასევე №19) ფართით - 32,60 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართს; ოთახი №16 (ძველი მდგომარეობით №15) ფართით - 13,2 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართს; ოთახი №22 (ძველი მდგომარეობით №21) ფართით 13,6 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართს; ოთახი №17 (ძველი მდგომარეობით ასევე №17) ფართით 14,7 კვ.მ. ძველი ფორმა №5-6-ის მიხედვით შეესაბამება დამხმარე ოთახს, ხოლო ბოლო 1950 წლის ფორმა №5-6-ის მიხედვით ფიქსირდება საცხოვრებელი ფართის გრაფაში; ოთახი №16 (ძველი მდგომარეობით ასევე ოთახი №16) ფართით - 5,6 კვ.მ. დამხმარე ფართს; ოთახი №20 ფართით 2,3 კვ.მ. დამხმარე ფართს; ოთახი №21 ფართით 6,2 კვ.მ. დამხმარე ფართს - (ძველი მდგომარეობით ორივე ოთახი №20 და №21 შეესაბამება ოთახს №20 - 8,6 კვ.მ. დამხმარე ოთახს). ამდენად, აპელანტის მითითებით, ადმინისტრაციულმა ორგანომ ბოლო მდგომარეობით წარდგენილი დოკუმენტებით იმსჯელა სარეგისტრაციო დოკუმენტთან მიმართებაში, გამოიკვლია ყველა ფაქტობრივი გარემოებები და კანონიერად მიიჩნია, რომ სართულებრივ გეგმაზე მონიშნული უძრავი ნივთი არ შეესაბამებოდა პრივატიზაციის ხელშეკრულებით გადაცემულ უძრავ ნივთს, რომლის მიხედვითაც, საცხოვრებელი ფართების ჯამია 59 კვ.მ. და არის სამოთახიანი ბინა.

აპელანტი აღნიშნავს, რომ 2017 წლის 02 მარტს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №882017140294-03 (02.03.2017) გადაწყვეტილება და დაინტერესებულ პირს განუმარტა, რომ მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად უნდა წარედგინა როგორც სარდაფის, ისე I სართულზე არსებული ფართის, ტექბიუროს არქივიდან სართულის გეგმა, სადაც მონიშნული იქნებოდა ის ფართი, რომელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციასაც ითხოვდა იგი, ხოლო თუ სართულის გეგმიდან დადგინდებოდა, რომ აზომვითი ნახაზი მოიცავდა საერთო სარგებლობის ფართებს, დამატებით წარსადგენი იქნებოდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის 100%-ის კრების ოქმი. 2017 წლის 09 მარტს დაინტერესებულმა პირმა ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურში დამატებით წარადგინა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის არქივიდან გაცემული მხოლოდ პირველი სართულის გეგმა. მარეგისტრირებელმა ორგანომ, დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციისა და მოთხოვნის შესაბამისად, გადაწყვეტილება მიიღო მხოლოდ პირველ სართულზე არსებულ უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით. დაინტერესებული პირის მიერ არ ყოფილა წარდგენილი შესაბამისი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, ამდენად, მარეგისტრირებელმა ორგანომ განცხადებაზე არ იმსჯელა და არ მიიღო შესაბამისი გადაწყვეტილებები, დაინტერესებული პირის მიერ შეტანილი

სარეგისტრაციო განცხადებისა და მოთხოვნის ტრანსფორმაციის შედეგად სააგენტომ იმსჯელა მხოლოდ პირველ სართულზე არსებული ფართის რეგისტრაციასთან მიმართებაში.

სააპელაციო საჩივრის ავტორი აღნიშნავს, სასამართლოს მიერ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენება მიზანშეწონილია მაშინ, როდესაც ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებისას სათანადოდ ვერ იქნა შეფასებული ან საერთოდ არ შეფასებულა ესა თუ ის ფაქტობრივი გარემოება. სარეგისტრაციო განაცხადთან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში სააგენტო არ მოქმედებს დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში. რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება დამოკიდებულია წარდგენილი დოკუმენტაციის კანონშესაბამისობაზე. ამდენად, სააგენტოს მოკვლევის ობიექტს წარმოადგენს დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის იურიდიული მნიშვნელობის შესწავლა, რამდენად წარმოადგენს აღნიშნული დოკუმენტაცია განაცხადით მოთხოვნილი რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძველს და მათი შესაბამისობის დადგენა სააგენტოში უკვე დაცულ მონაცემებთან. ამ მოკვლევის ფარგლებში ხარვეზის დაუდგენლობის შემთხვევაში მარეგისტრირებელი ორგანო უპირობოდ აკმაყოფილებს განმცხადებლის მოთხოვნას რეგისტრაციის თაობაზე. შესაბამისად, სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებების კანონიერება და დასაბუთებულობა უნდა შეემოწმებინა, როგორც ფაქტობრივი, ისე სამართლებრივი თვალსაზრისით, სადავო ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა კი შესაძლებელი იყო სასამართლო წესით.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ასევე მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებაზე (საქმე №ბს-351-336-(კ-09), რომლის თანახმად, „ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4. მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილება სასამართლომ უნდა გამოიყენოს იმ ვითარებაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სადავო ადმინისტრაციული აქტების მატერიალური კანონიერების შეფასება, წინააღმდეგ შემთხვევაში ეს დავის არსებით გადაწყვეტაზე ანუ მართლმსაჯულების ფუნქციაზე უარის ტოლფასია. აღნიშნული პროცესუალური შესაძლებლობა გამოიყენება იმ შემთხვევაში, როცა ადმინისტრაციულ ორგანოს საერთოდ არ მოუხდენია ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა-შეფასება ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში კი შეუძლებელი ხდება მათი გამოკვლევა“. აღნიშნულის გათვალისწინებით, აპელანტს მიაჩნია, რომ სასამართლოს მიერ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენება გაუმართლებელია.

აპელანტი სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებას მოითხოვს.

#### **4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების და საქმის პირველი ინსტანციის სასამართლოში დაბრუნების დასაბუთება:**

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. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარში მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების შემადგენლობას, შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ პუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს.

#### **5.1. ფაქტობრივი დასაბუთება:**

**5.1.1.** 1992 წელს ტარიელ ელიზბარაშვილმა პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე უსასყიდლოდ საკუთრებაში მიიღო თბილისში, ახვლედიანის ქ. N13-ში მდებარე 70-ე საბინაო-საექსპლუატაციო უბნის კუთვნილი ბინა. აღნიშნული ხელშეკრულების თანახმად, ბინა არის სამოთახიანი, საცხოვრებელი ფართით - 59 კვ.მ., შემოსასვლელი - 4.5 კვ.მ., სამზარეულო - 7.36 კვ.მ., აბაზანა-საპირფარეშო - 9 კვ.მ., სარდაფი-15 კვ.მ. (ტ. 1, ს.ფ. 18-19).

**5.1.2.** 1996 წლის 3 აპრილს ლა-----ასა და ტარიელ ელიზბარაშვილს შორის დაიდო თბილისში, ახვლედიანის ქ. N13-ში მდებარე უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება. აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე 2005 წლის 19 აგვისტოდან საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში თბილისში, ახვლედიანის ქ. N13-ში მდებარე უძრავი ნივთის მესაკუთრედ რეგისტრირებულია ლა-----ა

(წილი 59/1347). (ტ. 1, ს.ფ. 20-23).

**5.1.3.** 2017 წლის 24 თებერვალს ლა-----ამ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა, რომლითაც თბილისში, ახვლედიანის ქ. N13-ში მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, ასევე იმავე მისამართზე მდებარე სარდაფზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

**5.1.4.** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 2 მარტის N882017140294-03 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო საქმის წარმოება შეჩერდა და ლა-----ას დაევალა ტექნიურის არქივიდან სართულის გეგმის წარდგენა, სადაც მონიშნული იქნებოდა ის ფართი, რომელზეც მოითხოვდა მოსარჩელე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას. იმ შემთხვევაში, თუ სართულის გეგმიდან დადგინდებოდა, რომ აზომვითი ნახაზი მოიცავდა საერთო სარგებლობის ფართებს, დამატებით ასევე წარსადგენი იყო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების 100 %-იანი ოქმი. (ტ. 1, ს.ფ. 25-26).

**5.1.5.** 2017 წლის 09 მარტს ლა-----ამ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარადგინა არქივიდან გამოთხოვილი პირველი სართულის გეგმა, თუმცა 2017 წლის 17 მარტს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა ისევ შეაჩერა წარმოება იმ მოტივით, რომ წარდგენილ სართულბრივ გეგმაზე მოსარჩელის მიერ მონიშნული ფართი შედგებოდა 4 საცხოვრებელი და 3 დამხმარე ოთახისაგან, კერძოდ, N19, N15, N17 და N22 წარმოადგენდა საცხოვრებელ ოთახებს, ხოლო N16, N20 და N21 - დამხმარე ოთახებს, ვინაიდან საპრივატიზაციო დოკუმენტების მიხედვით ბინა შედგებოდა 3 საცხოვრებელი ოთახისაგან, მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ დამატებით მოითხოვა მეოთხე საცხოვრებელ ოთახზე უფლების დამდგენი დოკუმენტის ან/და კორექტირებული შენობა-ნაგებობის შიდა აზომვითი ნახაზის წარდგენა, რომელიც შესაბამისობაში იქნებოდა საპრივატიზაციო დოკუმენტთან. (ტ. 1, ს.ფ. 28).

**5.1.6.** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 19 აპრილის N882017140294-11 გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის/ინფორმაციის წარუდგენლობის გამო, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ. (ტ. 1, ს.ფ. 30).

**5.1.7.** ლა-----ამ ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ამავე სააგენტოს 2017 წლის 19 აპრილის N882017140294-11

გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მოითხოვა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 19 ივნისის N230845 გადაწყვეტილებით საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. (ტ. 1, ს.ფ. 31-34).

## **5.2. სამართლებრივი დასაბუთება:**

**5.2.1.** სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სარჩელი პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ განხილულ იქნა საპროცესო კანონმდებლობის მოთხოვნათა დარღვევით. კერძოდ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელი დადგენილი წესით არ ყოფილა მიწვეული 2017 წლის 27 დეკემბრის სასამართლოს მთავარ სხდომაზე.

**5.2.2.** სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ მხარე სასამართლო სხდომაზე დადგენილი წესით უნდა იქნეს მოწვეული, რათა უზრუნველყოფილი იქნეს მისი საქმის ზეპირ მოსმენაში მონაწილეობა, მოსაზრების დაფიქსირება, ახსნა-განმარტების მიცემა თუ კანონით გათვალისწინებული სხვა საპროცესო უფლებების სრულყოფილი გამოყენება და განხორციელება. მხარის სასამართლო სხდომაზე მოწვევის წესებს არეგულირებს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-78-ე მუხლები. მითითებული კოდექსის 70-ე მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ მხარეს ან მის წარმომადგენელს სასამართლო უწყებით ეცნობება სასამართლო სხდომის ან ცალკეული საპროცესო მოქმედების შესრულების დრო და ადგილი. უწყება მხარისათვის და მისი წარმომადგენლისათვის ჩაბარებულად ჩაითვლება, თუ იგი ჩაჰბარდება ერთ-ერთ მათგანს ან ამ კოდექსის 74-ე მუხლით გათვალისწინებულ სუბიექტებს, ხოლო ჩაბარების განსხვავებულ, გონივრულ წესზე მხარეთა შეთანხმების არსებობის შემთხვევაში – ამ შეთანხმებით გათვალისწინებული წესით. წარმომადგენელი ვალდებულია უწყების ჩაბარების შესახებ აცნობოს მხარეს. სასამართლო უწყებით სასამართლოში იბარებენ აგრეთვე მოწმეებს, ექსპერტებს, სპეციალისტებსა და თარჯიმნებს. ამავე მუხლის მეორე ნაწილი ადგენს, რომ მხარეებს ან მათ წარმომადგენლებს სასამართლო უწყება უნდა ჩაჰბარდეთ იმ ვარაუდით, რომ მათ ჰქონდეთ სასამართლოში დროულად გამოცხადებისა და საქმის მომზადებისათვის გონივრული ვადა.

დადგენილია, რომ პირველ ინსტანციის სასამართლოში საქმის განხილვისას 2017 წლის 28 ნოემბრის მოსამზადებელი სხდომის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს კანონით დადგენილი წესით ეცნობა. შედეგად, მითითებულ სხდომაზე გამოცხადდა მოპასუხის წარმომადგენელი - თამარ თაქთაქიშვილი, რომელმაც მოსამართლის ნებართვით დატოვა სასამართლო სხდომა. ამავე სხდომაზე საქმის განხილვა გადაიდო და სასამართლოს მთავარი სხდომა დაინიშნა 2017 წლის 27 დეკემბერს. მომდევნო სხდომის თარიღის განსაზღვრის მომენტიდან საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელი

სასამართლო სხდომას აღარ ესწრებოდა. ამასთან, საქმეში არ არსებობს მტკიცებულება, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მომდევნო სხდომის შესახებ გაეგზავნა და ჩაბარდა სასამართლო უწყება, ან ეცნობა კანონით დადგენილი სხვა წესით. სწორედ ამიტომ, 2017 წლის 27 დეკემბრის სასამართლოს მთავარ სხდომაზე, რომელზეც გაიმართა საქმის არსებითი განხილვა და გამოცხადდა გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი, არ გამოცხადებულა მოპასუხის წარმომადგენელი.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ სასამართლომ საქმე განიხილა ერთ-ერთი მხარის დაუსწრებლად, რომელსაც არ მიუღია შეტყობინება კანონით დადგენილი წესით ან მისი კანონიერი წარმომადგენლის გარეშე, თუ ასეთი წარმომადგენლობა კანონით იყო გათვალისწინებული, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ასეთი კანონიერი წარმომადგენელი ცნობს სასამართლო პროცესის წარმართვის მართლზომიერებას. ამავე კოდექსის 385-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად კი, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს.

ამდენად, „სამართლიანი სასამართლოს უფლებით დადგენილი სტანდარტის ჭრილში, სსსკ-ის 394-ე მუხლით გათვალისწინებული, სასამართლო გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძვლების განხილვა, თვალსაჩინოს ხდის, რომ რამდენიმე მათგანი, კერძოდ: ა) საქმე განიხილა სასამართლოს არაკანონიერმა შემადგენლობამ; ბ) სასამართლომ საქმე განიხილა ერთ-ერთი მხარის დაუსწრებლად, რომელსაც არ მიუღია შეტყობინება კანონით დადგენილი წესით, ან მისი კანონიერი წარმომადგენლის გარეშე, თუ ასეთი წარმომადგენლობა კანონით იყო გათვალისწინებული; გ) გადაწყვეტილება გამოტანილია საქმეზე, რომელიც უწყებრივად სასამართლოს არ ექვემდებარება; დ) გადაწყვეტილება მიღებულია საქმის ზეპირი განხილვის საფუძველზე, რომლის დროსაც დარღვეულია პროცესის საჯაროობის წესები; ე) გადაწყვეტილებას ხელს არ აწერენ ის მოსამართლეები, რომლებიც გადაწყვეტილებაში არიან აღნიშნულნი; ვ) გადაწყვეტილება გამოტანილია იმ მოსამართლეების მიერ, რომლებიც საქმის განხილვაში ადრე მონაწილეობდნენ; ზ) საქმეში არ არის სასამართლოს სხდომის ოქმი - პირდაპირ გამომდინარეობს მართლმსაჯულების სწორად განხორციელების პრინციპიდან, მათ შორის, საქმის განხილვაში მხარის მონაწილეობის და სამართლიანი და საჯარო განხილვის ფუნდამენტური უფლებიდან და ქმნის იმ შემთხვევას, როდესაც ცალსახაა, რომ საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმ სასამართლოს, სადაც მოხდა აღნიშნული დარღვევა.“ (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2016 წლის 12 ივლისის განჩინება საქმეზე Nბს-95-94(2კ-16)).

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ვინაიდან საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო 2017 წლის 27 დეკემბრის სხდომაზე კანონით დადგენილი წესით არ ყოფილა მიწვეული, არსებობს სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველი და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატას, რომელმაც საქმის ხელახლა განხილვა და გადაწყვეტა უნდა განახორციელოს მხარეთა კანონით დადგენილი წესით მოწვეულ სასამართლო სხდომაზე.

## **6. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:**

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სახეზეა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული გარემოებები, რის გათვალისწინებითაც სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას.

## **7. საპროცესო ხარჯები:**

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების შემთხვევაში სასამართლო ხარჯების საკითხი წყდება საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას. ვინაიდან მოცემულ შემთხვევაში საქმე ხელახლა განსახილველად პირველი ინსტანციის სასამართლოს უბრუნდება, სასამართლო ხარჯების საკითხი საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას უნდა გადაწყდეს.

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

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12 მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 385-ე, 385-ე, 391-ე, 397-ე მუხლებით და

## **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 27 დეკემბრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას;
3. სასამართლო ხარჯების განაწილების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს კასაციის წესით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე ქ. თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32), დასაბუთებული განჩინების მხარეთათვის გადაცემიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (მდებარე ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზირი №7ა).

**მოსამართლე**

**თამარ ონიანი**