



## გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

28 თებერვალი, 2019 წელი  
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი  
**თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია**  
მოსამართლე ნათია ბუსკაძე  
სხდომის მდივანი ნინო ჭაბუკიანი

**მოსარჩელე** - ე-----ი

**წარმომადგენელი** - ნ-----ი

**მოპასუხე** - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

**წარმომადგენელი** - ლ-----ე

**მესამე პირი** - ი-----ი

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

### აღწერილობითი ნაწილი

#### 1. სასარჩელო მოთხოვნა

**1.1.** ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 29 მარტის N-----03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ;

**1.2.** ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 31 მაისის N----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ;

**1.3.** დაევალოს მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ე-----ის სახელზე, მის სარგებლობაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, კ-----, 20.00 კვ.მ. საცხოვრებელი, 9.00 კვ.მ. დამხმარე ფართზე და 672.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ. (დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა იხ: 2018 წლის 25 სექტემბრის სხდომის ოქმი, 15:27:00).

## **2. მოპასუხის პოზიცია**

**2.1.** მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო, მხარი დაუჭირა საქმეზე წარმოდგენილ შესაგებელს და განმარტა, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

## **3. მესამე პირის პოზიცია**

**3.1.** მესამე პირი - ი-----ი სასამართლოს მთავარ სხდომაზე არ გამოცხადდა. მხარეს სხდომის თარიღი ეცნობა კანონით დადგენილი წესით.

## **4. ფაქტობრივი გარემოებები**

### **4.1. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები**

**4.1.1.** ტექნიკური აღრიცხვის არქივის 2017 წლის 20 ივლისის N----- ცნობა-დახასიათების თანახმად, თბილისში, კ-----ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 672 კვ.მ. უძრავი ნივთის მესაკუთრედ/მოსარგებლედ რეგისტრირებულია ი-----ი, სააღრიცხვო ბარათი N----- აღრიცხულია 1961 წელს.

### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- 2017 წლის 20 ივლისის N----- ცნობა-დახასიათება (ს.ფ. 146).

**4.1.2.** საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 20 ივლისის N8-----03 გადაწყვეტილებით ე-----ს ეცნობა, რომ მის მიერ სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილი უძრავი ქონება, მდებარე, ქ. თბილისი, კ----- რეგისტრირებულია ი-----ის სახელზე, შესაბამისად, განმცხადებლის მიერ, რეგისტრაციის განხორციელების მიზნით მოეთხოვა უფლების დამდგენი დოკუმენტის წარდგენა.

### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 20 ივლისის N8-----03 გადაწყვეტილება (ს.ფ. 143).

**4.1.3.** საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული

სააგენტოს 2017 წლის 22 აგვისტოს N8-----04 გადაწყვეტილებით, ე-----ის მიერ წარმოების შეჩერების ვადაში შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობის გამო, შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 22 აგვისტოს N8-----04 გადაწყვეტილება (ს.ფ. 144).

**4.1.4.** 2018 წლის 23 მარტს ე-----მა კვლავ მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ქალაქ თბილისში, კ-----ში მდებარე უძრავი ქონების რეგისტრაციის მოთხოვნით, უფლების დამდგენ დოკუმენტებად კი დაურთო: ქვითარი, ცნობა-დახასიათება, ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება, საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ქაღალდის და ელ. ვერსია, რომელიც დაცული იყო საქმეში N8-----.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- 2018 წლის 23 მარტს ე-----ის განცხადების მიღების ბარათი (ს.ფ. 147-148).

**4.1.5.** საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 29 მარტის N-----03 გადაწყვეტილებით იმ საფუძვლით, რომ განმცხადებლის მიერ სარეგისტრაციოდ არ ყოფილა წარდგენილი N8----- განცხადებისგან განსხვავებული დოკუმენტები, რომლებიც არსებითად ცვლიდა წარმოების შეწყვეტის გარემოებებს, მიღებული იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 29 მარტის N-----03 გადაწყვეტილება (ს.ფ. 160-161).

**4.1.6.** 2018 წლის 16 აპრილს ე-----მა ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 29 მარტის N-----03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- ე-----ის 2018 წლის 16 აპრილის ადმინისტრაციული საჩივარი (ს.ფ. 162-163).

**4.1.7.** საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 31 მაისის N----- გადაწყვეტილებით ე-----ს უარი

ეტქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 31 მაისის N----- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 174-177).

**სამოტივაციო ნაწილი**

**5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა**

საქმეში არსებული მასალების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ ე-----ის სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

**6. კანონები, რომლითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა**

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, საქართველოს კანონი „საჯარო რეესტრის შესახებ“, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქცია“.

**7. სამართლებრივი შეფასება**

**7.1.** 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“ პუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის 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.

მითითებული ნორმის დეფინიციიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის

ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 29 მარტის N-----03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 31 მაისის N----- - გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებია. აღნიშნულიდან გამომდინარე, 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 შესაბამის ნორმებთან და სადავო სფეროში მოქმედ სხვა საკანონმდებლო თუ კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

ამასთან, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 23-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით. ამრიგად, სასამართლომ ასევე უნდა იმსჯელოს გამომდინარეობს, თუ არა საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნებიდან მოსარჩელე ე-----ის მოთხოვნა მის სახელზე, მის სარგებლობაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, კ-----, 20.00 კვ.მ. საცხოვრებელი, 9.00 კვ.მ დამხმარე ფართზე და 672.00 კვ.მ. არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ.

**7.2.** სასამართლო განმარტავს, რომ „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 (შემდგომ – სააგენტო) უფლება-მოვალეობებს.

ამავე კანონის 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, 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-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთვოდეს საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ 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.

სასამართლო მიუთითებს, რომ უძრავ ქონებაზე რეგისტრაცია 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“ პუნქტით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „ლ“ პუნქტით სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია განმარტებულია, როგორც რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

საქმეზე დადგენილია, რომ 2017 წლის 14 ივლისს, ე-----მა განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს - ქალაქ თბილისში, კ-----ში მდებარე უძრავი ქონების რეგისტრაციის მოთხოვნით, უფლების დამდგენ დოკუმენტებად კი განცხადებას დაურთო: სუბსიდირების პროექტი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა, ქვითრები, გარდაცვალების მოწმობის ასლი, ქორწინების მოწმობის ასლი და ტექნიკური აღრიცხვის არქივის ცნობა-დახასიათება.

სასამართლო ტექნიკური აღრიცხვის არქივში არსებულ მონაცემებთან დაკავშირებით მიუთითებს „ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურების სამართლებრივი სტატუსის

განსაზღვრის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2000 წლის 27 იანვრის №21 ბრძანებულებაზე, რომლის თანახმად, ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურები გარდაიქმნა საჯარო სამართლის იურიდიულ პირებად. ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურების სახელმწიფო მაკოორდინებელ ორგანოდ განისაზღვრა საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტრო, ხოლო სახელმწიფო კონტროლის ორგანოდ – შესაბამისი ადგილობრივი მმართველობის აღმასრულებელი ორგანოები. ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის მიზანი იყო განაშენიანებულ ტერიტორიებზე (ქალაქი, დაბა, სოფელი და სხვა) მიწასთან მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობების, კეთილმოწყობის ობიექტების, მიწისქვეშა და მიწისზედა საინჟინრო კომუნიკაციების ტექნიკური აღრიცხვა-დახასიათება, ინვენტარიზაცია (ძირითადი და მიმდინარე) და პასპორტიზაცია. აღნიშნული საჯარო სამართლის იურიდიული პირები – ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურები ლიკვიდირებულ იქნა „საჯარო სამართლის იურიდიული პირების – ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურების ლიკვიდაციის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2004 წლის 28 სექტემბრის №416 ბრძანებულების საფუძველზე და ძალადაკარგულად გამოცხადდა „ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურების სამართლებრივი სტატუსის განსაზღვრის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2000 წლის 27 იანვრის №21 ბრძანებულება.

საქმეში წარმოდგენილი ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული დოკუმენტაციის შედეგად მომზადებული 2017 წლის 20 ივლისის N----- ცნობა-დახასიათების თანახმად, თბილისში, კ-----ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 672 კვ.მ. უძრავი ნივთის მესაკუთრედ/მოსარგებლედ რეგისტრირებულია ი-----ი, სააღრიცხვო ბარათი N----- აღრიცხულია 1961 წელს. მოსარჩელე განმარტავს, რომ აღნიშნული უძრავი ქონება ზეპირი გარიგების საფუძველზე შეიძინა 1978 წელს მისმა მამამთილმა, აწ. გარდაცვლილმა შ-----მა, რითაც თავადაც ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ საჯარო რეესტრში დაცულ ინფორმაციაში ცვლილება არ განხორციელებულა.

სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებისა და ფიქსაციის უპირობო გზა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაა და ამ უფლების ნამდვილობაც რეესტრის მონაცემებით დგინდება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამავე კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა,

ყადლისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. ამავე კოდექსის 311<sup>1</sup> მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად კი, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. ამასთან, რეგისტრაცია წარმოშობს ვარაუდს, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და ეკუთვნის კონკრეტულ პირს, რომელიც რეგისტრირებულია რეესტრში (და ვარაუდს, რომ უფლება, რომელიც გაუქმდა, აღარ არსებობს). საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

სასამართლოს განმარტებით, რომ საქართველოში უფლებათა რეგისტრაცია დამფუძნებელი ეფექტის პრინციპს ემყარება, რაც გულისხმობს, რომ საკუთრების უფლების გადაცემა ან ხელშეკრულებით რეალური უფლების წარმოშობა დასრულდება მხოლოდ რეგისტრაციის შემდგომ. რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი. საჯარო რეესტრს გააჩნია სამართლებრივი გარანტიის ფუნქცია, კერძოდ, მესაკუთრეს, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით დაცული აქვს თავისი საკუთრება სხვისი ხელყოფისაგან, ხოლო შემძენი, თავის მხრივ, ენდობა საჯარო რეესტრის ჩანაწერს.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ მოსარჩელის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში ვერ იქნა წარდგენილი რეგისტრაციის განსახორციელებლად სავალდებულო კანონით განსაზღვრული დოკუმენტები, რის შედეგადაც, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 22 აგვისტოს N8-----04 გადაწყვეტილებით, ე-----ის მიერ წარმოების შეჩერების ვადაში შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტების წარუდგენლობის გამო, შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება.

საქმეზე ასევე დადგენილია, რომ 2018 წლის 23 მარტს ე-----მა კვლავ მიმართა განცხადებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ქალაქ თბილისში, კ-----ში მდებარე უძრავი ქონების რეგისტრაციის მოთხოვნით, უფლების დამდგენ დოკუმენტებად კი დაურთო: ქვითარი, ცნობა-დახასიათება, ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება, საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ქაღალდის და ელ. ვერსია, რომელიც დაცული იყო საქმეში N8-----.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლით გათვალისწინებულია რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძვლები, მათ შორის „ზ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული საფუძვლები.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებსა ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლზე, რომლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა. სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული. ამავე კოდექსის 97-ე მუხლით, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია გამოითხოვოს დოკუმენტები, შეაგროვოს ცნობები, მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს, გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები, მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს. აღნიშნული ნორმის განმარტებიდან ჩანს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ყოველმხრივ უნდა გამოიკვლიოს, სწორად შეაფასოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე გამოსცეს ადმინისტრაციული აქტი.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 24-ე მუხლის შესაბამისად, ერთსა და იმავე საკითხზე განცხადებას ხელახლა წარდგენისათვის ვრცელდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი შეზღუდვები, კერძოდ, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, განცხადება იმ საკითხთან დაკავშირებით, რომლის თაობაზედაც არსებობს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი განცხადების აგრეთვე საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, შეიძლება წარდგენილი იქნეს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც საფუძვლად დაედო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას, შეიცვალა დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ, ან თუ არსებობს ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოები (მტკიცებულებები), რომლებიც განაპირობებს განმცხადებლისათვის უფრო ხელსაყრელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. ამასთან, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე

მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ განცხადებაში არ არის მითითებული ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი, ადმინისტრაციულ ორგანო განცხადების განუხილველად გამოსცემს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს განცხადებაზე უარის თქმის შესახებ. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში მითითებული უნდა იყოს ის სამართლებრივი აქტი, რომლის საფუძველზედაც უარი ეთქვა განცხადების დაკმაყოფილებაზე.

მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში არსებული მტკიცებულებების საფუძველზე, დადგენილია, რომ მოსარჩელის მიერ ხელმოწერად მიმართვისას არ ყოფილა წარდგენილი რაიმე სახის ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოება, რაც შეცვლიდა კანონიერ ძალაში არსებულ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 22 აგვისტოს N8-----04 გადაწყვეტილებას, რის გამოც არ არსებობს გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტების უკანონოდ მიჩნევისა და მისი ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

**7.3.** სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 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. ამავე კოდექსის 33-ე მუხლი ადგენს, რომ თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარი კანონს ეწინააღმდეგება ან დარღვეულია მისი გამოცემის ვადა და ეს პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო ამ კოდექსის 23-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით

გამოიტანს გადაწყვეტილებას, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს, გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

ზემოაღნიშნული სამართლის ნორმებისა და საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 29 მარტის N-----03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 31 მაისის N----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გამოცემულია კანონის სრული დაცვით, ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup> მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მათი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან. ამასთან, იმ პირობებში, როდესაც კანონიერად არის მიჩნეული სადავო გადაწყვეტილებები, სასამართლო თვლის, რომ ასევე უსაფუძვლოა მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხისთვის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების თაობაზე. ამდენად, ე-----ის სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

## **8. საპროცესო ხარჯები**

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 მოიცავს სახელმწიფო ბაჟი, რაც მოსარჩელის მიერ გადახდილია დავის საგნის მოცულობის პროპორციულად. ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ საქმეზე სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს უცვლელი.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-3, მე-4, 22-ე, 23-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

### **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :**

1. ე-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

2. მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად;

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზირი №7ა) სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის (მდებარე თბილისი, დ. აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ. №6) მეშვეობით.

**მოსამართლე**

**ნათია ბუსკაძე**