



**გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა**  
**საქართველოს სახელით**

**31 მაისი 2019 წელი**  
**ქ.ფოთი**

**შესავალი ნაწილი**

**ფოთის საქალაქო სასამართლო**  
**მოსამართლე** თეიმურაზ სიხარულიძე  
**სხდომის მდივანი** ლევანი ქირია

**მოსარჩელე** ე----- უ-----ი  
**წარმომადგენელი** ნ----- ს-----

**მოპასუხე** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო  
**წარმომადგენელი** კ----- ი-----

**დავის საგანი** ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის ბათილად  
ცნობა

**აღწერილობითი ნაწილი**

**1. სასარჩელო მოთხოვნა:**

**1.1.** ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 24 იანვრის N882019043418-03 გადაწყვეტილება.

**მოსარჩელის პოზიცია:**

2019 წლის 24 იანვარს შემთხვევით შეიტყვეს, რომ მოსარჩელის სახელით საჯარო რეესტრში შევიდა განცხადება 2019 წლის 23 იანვარს, თავისი უკვე კანონის სრული დაცვით რეგისტრირებული ქონების რეგისტრაციაში ცვლილების შეტანის მიზნით. იმავე დღეს დარეკეს ცხელ ხაზზე და აღმოჩნდა, რომ არც ე----- უ-----ის და არც ნ----- ს-----ს, როგორც წარმომადგენლის განცხადება სარეგისტრაციო წარმოების ინტერნეტ გვერდზე არ არის. ვერც იქნებოდა, ვინაიდან ე-----ს 2019 წლის

23 იანვარს არანაირი განცხადება საჯარო რეესტრის ოფისში არ შეუტანია. ცხელ ხაზზე დაკავშირებიდან დაახლოებით ერთი საათისა და თხუთმეტი წუთის შემდეგ დაიდო ინტერნეტ სივრცეში უკანონო უსაფუძვლო გადაწყვეტილება N882019043418-03.

## 2. მოპასუხის პოზიცია:

მოპასუხის წარმომადგენელი სასარჩელო მოთხოვნას არ დაეთანხმა და განმარტა, რომ 2018 წლის 22 ოქტომბერს ე----- უ-----ის წარმომადგენელმა ნ----- ს-----მ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ქ.ფოთში, კ-----ს ქ.N--ში მის საკუთრებაში არსებულ 30 კვ.მ. ბინა N--ზე რეგისტრირებულ უფლებებაში ცვლილების რეგისტრაცია.

ე----- უ-----ის საკუთრების უფლება ზემოაღნიშნულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულია მასსა და სახელმწიფოს შორის 2012 წლის 17 სექტემბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რეგისტრაციის შესახებ N882012807880-03 (18.09.2012) გადაწყვეტილებით.

2018 წლის 26 ოქტომბერს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ N892018914040-03 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განუმარტა, რომ საჯარო რეესტრში დაცული მონაცემების თანახმად, აღნიშნული უძრავი ქონება განკარგული იყო სახელმწიფოს მიერ. ხოლო მასალებში სართულის გეგმები კონკრეტული ბინების, ფართების მითითებით დაცული არ იყო. შესაბამისად, ვერ დგინდებოდა ე----- უ-----ის საკუთრებაში აღნიშნული ფართი 30 კვ.მ. რა კონფიგურაციით განიკარგა და რომ ზემოაღნიშნული გარემოებების აღმოფხვრის მიზნით სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გაგზავნილი იქნა წერილი შესაბამის ორგანოში ინფორმაციის მისაღებად და შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა და იგი განახლდებოდა და საბოლოო გადაწყვეტილება მიიღებოდა შესაბამისი პირიდან/ორგანოდან პასუხის მიღების შემდეგ. ამასთანავე დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ ზემოაღნიშნული გარემოებების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარმოდგენა მასაც შეეძლო.

2018 წლის 30 ოქტომბერს დაინტერესებული პირის წარმომადგენელმა ნ----- ს-----მ დამატებით წარადგინა დოკუმენტაცია.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 26 ოქტომბრის N447983 წერილის პასუხად ეცნობა, რომ ქ.ფოთში, კ-----ს ქ.N--- მდებარე 30 კვ.მ. ფართის ს.კ. 0----- ზუსტი მდებარეობისა და გავრცელების საზღვრების ამსახველი ინფორმაცია/დოკუმენტაცია სააგენტოს არქივში დაცული არ იყო, რისი გათვალისწინებითაც სააგენტო ვერ იმსჯელებდა ამ უკანასკნელისა და N892018914040 სარეგისტრაციო განცხადებით

წარმოდგენილ შიდა აზომვით ნახაზზე მითითებული ფართის იდენტურობის დადგენაზე.

2018 წლის 16 ნოემბერს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ N892018914040-07 გადაწყვეტილება, რომლითაც განმცხადებელს დაევალა წარმოდგინა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმი, დაინტერესებული პირის საკუთრებაში არსებული ფართის დადასტურებასთან დაკავშირებით, სადაც გადაწყვეტილება მიღებულ იქნებოდა ამხანაგობის წევრთა 100%-ის მიერ.

დაინტერესებულმა პირმა 2018 წლის 06 დეკემბერს დამატებით წარადგინა სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია.

2018 წლის 10 დეკემბერს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ N892018914040-09 და N892018914040-11 გადაწყვეტილებები, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განუმარტა, რომ აზომვით ნახაზზე მითითებული ფართები 21.59 კვ.მ. და 8.48 კვ.მ. წარმოადგენდა ორ დამოუკიდებელ უფლების ობიექტს. შესაბამისად უნდა მომხდარიყო ორ საკადასტრო კოდზე უფლების რეგისტრაცია.

დაინტერესებულმა პირმა 2018 წლის 10 დეკემბერს დამატებით წარადგინა განცხადება, სადაც უთითებდა, რომ ბინა N- მინიჭებოდა 8.48 კვ.მ. ფართის უფლების ობიექტს.

2018 წლის 12 და 13 დეკემბერს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტმა მიიღო რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება N892018914040-14 (12.12.2018) და N902018082196-03 (13.12.2018) და განახორციელა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, რითაც ე----- უ-----ის საკუთრებაში არსებულ ბინა N- ფართით 30 კვ.მ. დარეგისტრირდა ორი უფლების ობიექტად: 0----- საკადასტრო კოდით 21.59 კვ.მ. ფართი, 0----- საკადასტრო კოდით 8.48 კვ.მ. ფართი.

2019 წლის 23 იანვარს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტმა მიიღო პირობითი განცხადებები N882019043418 და N882019043438.

2019 წლის 24 იანვარს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტმა მიიღო რეგისტრაციის შესახებ N882019043418-03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ N892018914040-14 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ, რომელშიც მითითებულია, რომ 2018 წლის 12 დეკემბერს რეგისტრაციის შესახებ N892018914040-14 გადაწყვეტილების საფუძველზე განხორციელდა ე----- უ-----ის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ ბინა N--ზე ცვლილების რეგისტრაცია. ცვლილების რეგისტრაციის საფუძველს

წარმოადგენდა შიდა აზომვითი ნახაზი, შესრულებული ი.მ. „თ----- ფ----- ს“ მიერ 2018 წლის 20 ოქტომბერს. არსებული ნახაზის საფუძველზე დგინდებოდა, რომ სარეგისტრაციო ფართი წარმოადგენდა ორ დამოუკიდებელ უფლების ობიექტს, ერთი ოთახი ფართით 8.48 კვ.მ. მეორე ოთახი ფართით 21.59 კვ.მ. საერთო ფართით ორივე ოთახის 30.07 კვ.მ. რეგისტრირებული მონაცემების შესწავლის შედეგად დადგინდა, რომ ზემოაღნიშნულ უძრავ ნივთზე ცვლილების რეგისტრაციისას არ იქნა გამოკვლეული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, კერძოდ, 2018 წლის 30 ოქტომბერს დამატებით წარმოდგენილ იქნა, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ბეჭდით დამოწმებული მე-2 სართულის გეგმა, სადაც 8.78 კვ.მ. ფართის ოთახზე ფიქსირდება მესაკუთრედ ნ----- ბ-----ს. კერ დგინდება დაინტერესებული პირის მიერ 2018 წლის 22 ოქტომბერს წარმოდგენილ ნახაზზე მითითებული ოთახი ფართით 8.48 კვ.მ. და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ბეჭდით დამოწმებული მე-2 სართულის გეგმაზე გამოსახული 8.78 კვ.მ. წარმოადგენს თუ არა სხვადასხვა უფლების ობიექტს.

ასევე აზომვით ნახაზზე მითითებული 30.07 კვ.მ. ფართის ე----- უ----- ის ინდივიდუალურ საკუთრებაში დადასტურებასთან დაკავშირებით, წარმოდგენილ იქნა ბ.მ ამხანაგობა „ი-----ს“ კრების ოქმი, დამოწმებული 2018 წლის 06 დეკემბერს ნოტარიუს ი----- ტ-----ის მიერ, აღნიშნულ კრებას თავმჯდომარეობდა თავად ე----- უ-----ი. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 28-ე მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად კი „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს უფლება არ აქვს მონაწილეობა მიიღოს კენჭისყრაში, თუ: არის ინტერესთა კონფლიქტი“.

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ გადაწყვიტა ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგისტრაციის შესახებ N892018914040-14 გადაწყვეტილება რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით მისი ძალაში შესვლის დღიდან.

აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტმა აღადგინა ძველი მონაცემები და გასცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმადაც ე----- უ-----ის სახელზე უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულია ქ.ფ----- კ-----ს ქ.N--ში 30 კვ.მ. ბინა N-.

ხოლო N882019043438 პირობით განცხადებასთან დაკავშირებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ N882019043438-03 (24.01.2019) გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განუმარტა, რომ მის მიერ მოთხოვნილი იყო უძრავ ნივთზე

რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. ვინაიდან აღნიშნული უძრავი ქონება განკარგული იყო სახელმწიფოს მიერ დამატებით წარმოსადგენი იყო თანხმობა ან ცვლილების უფლების დამდგენი დოკუმენტი, და საქმის ფაქტობრივი გარემოებებისა და კანონმდებლობის მოთხოვნათა ურთიერთშეჯერების შედეგად, მარეგისტრირებელი ორგანო მიიჩნევდა, რომ დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია არ აკმაყოფილებს რეგისტრაციის პირობებს.

ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებულმა პირმა არ წარმოადგინა შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილებების საფუძველზე 2019 წლის 07 ივნისს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტმა უძრავ ქონებაზე ქალაქი ფოთი, ქუჩა კ-----, N- ს----- ფართი 27.1 კვ.მ. საკადასტრო კოდი 0-----, რომლის მესაკუთრე იყო სახელმწიფო და რომელიც დაკავებული აქვს ნ---- ბ-----ს მიიღო პირობითი განცხადებები 892018493032 და N892018493089.

2018 წლის 26 ივნისს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტმა მიიღო რეგისტრაციის შესახებ N892018493032-05 გადაწყვეტილება, რომლითაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე და უძრავ ქონებაზე ქალაქი ფოთი, ქუჩა კ-----, N- ს----- ფართი 27.1 კვ.მ. საკადასტრო კოდი 0-----, რომლის მესაკუთრეა სახელმწიფო და რომელიც დაკავებული აქვს ნ---- ბ-----ს გაუქმდა.

აღსანიშნავია, რომ სწორედ ნ---- ბ-----ის მიერ დაკავებული 27.1 კვ.მ. ფართის ნაწილს წარმოადგენს მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული ფართის ნაწილი 8.48 კვ.მ. რომელზეც სახელმწიფოს საკუთრების უფლება გაუქმებულია და აღნიშნული სასამართლო გადაწყვეტილებების საფუძველზე სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს დავალებული აქვს ახალი ინდივიდუალურ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, რაც გახდა აღნიშნული N892018493089 პირობითი განცხადებების მიღების საფუძველი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, რომლის სარეგისტრაციო პროცესში ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის მიერ 2018 წლის 13 ივნისს მიღებულ იქნა ჯერ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილება, ხოლო 2018 წლის 18 ივლისს სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილება.

სააგენტო ყურადღებას ამახვილებს დაინტერესებული პირის მიერ N892018914040 სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილ შიდა აზომვით

ნახაზზე, რომელზეც ასახულია ქ.ფოთში, კ-----ს ქ.N--ში მდებარე უძრავი ნივთის მე-2 სართულზე არსებული ფართები. აღნიშნულ შიდა აზომვით ნახაზზე მითითებულია სარეგისტრაციო ობიექტების ფართები და პირთა საიდენტიფიკაციო მონაცემები. მასზე ასახულ ერთ-ერთ ოთახს ფართით 8.78 კვ.მ. მითითებული აქვს ნ----- ბ-----ი და საკადასტრო კოდი 0----- . აღნიშნული ოთახი ემთხვევა ე- უ-----ის მიერ N892018914040 სარეგისტრაციო განცხადებაზე მის საკუთრებად მითითებულ 8.48 კვ.მ. ფართს.

0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 30 კვ.მ. ფართის შიდა აზომვითი ნახაზი ან/და სართულებრივ გეგმაზე მონიშნა წარმოდგენილი არ ყოფილა არც სახელმწიფოს და არც ე----- უ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის N882019043418-03 გადაწყვეტილება შეესაბამება მოქმედ კანონმდებლობას და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

### **3. ფაქტობრივი გარემოებები:**

#### **3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:**

**3.1.1.** ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2016 წლის 22 დეკემბრის გადაწყვეტილების თანახმად, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. გაუქმდა ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 08 ივნისის გადაწყვეტილება სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 01 დეკემბრის N1/4-303 ბრძანების საფუძველზე საჯარო რეესტრში 2014 წლის 02 დეკემბერს განხორციელებული N882014650436 რეგისტრაციის ბათილად ცნობის ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება. ე----- უ-----ის სარჩელი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2014 წლის 02 დეკემბრის N882014650436 რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ არ დაკმაყოფილდა.

**3.1.2.** საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 19 სექტემბრის განჩინების შესაბამისად, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დაუშვებლად.

#### **3.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:**

**3.2.1.** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 24 იანვრის N882019043418-03 გადაწყვეტილებით, ბათილად იქნა ცნობილი N892018914040-14 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ.

**3.2.2.** 2018 წლის 22 ოქტომბერს ე----- უ-----ის წარმომადგენელმა ნ-----ს-----მ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ქ.ფოთში, კ-----ს ქ.N--ში მის საკუთრებაში არსებულ 30 კვ.მ. ბინა N--ზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია.

**3.2.3.** 2018 წლის 26 ოქტომბერს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ N892018914040-03 გადაწყვეტილება.

**3.2.4.** 2018 წლის 16 ნოემბერს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ N892018914040-07 გადაწყვეტილება, რომლითაც განმცხადებელს დაევალა წარმოედგინა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმი, დაინტერესებული პირის საკუთრებაში არსებული ფართის დადასტურებასთან დაკავშირებით, სადაც გადაწყვეტილება მიღებულ იქნებოდა ამხანაგობის წევრთა 100%-ის მიერ.

**3.2.5.** 2018 წლის 12 და 13 დეკემბერს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტმა მიიღო რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება N892018914040-14 (12.12.2018) და N902018082196-03 (13.12.2018) და განახორციელა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, რითაც ე----- უ-----ის საკუთრებაში არსებულ ბინა N-ფართით 30 კვ.მ. დარეგისტრირდა ორი უფლების ობიექტად: 0-----, საკადასტრო კოდით 21.59 კვ.მ. ფართი, 0----- საკადასტრო კოდით 8.48 კვ.მ. ფართი.

## **სამოტივაციო ნაწილი :**

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

მოსარჩელე ე----- უ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

ბათილად უნდა იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 24 იანვრის N882019043418-03 გადაწყვეტილება.

### **6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა**

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი (კონკრეტული მუხლები იხილეთ სამართლებრივ შეფასებაში).

### **7. სამართლებრივი შეფასება**

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, 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.

ზემოაღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული აქტი წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. ამდენად, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მისი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა. სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნას ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული.

სასამართლო აღნიშნავს, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლით განსაზღვრულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის დასაბუთებულობის აუცილებლობა: 1. წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას. 2. დასაბუთება წინ უძღვის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის სარეზოლუციო ნაწილს. 3. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში უნდა მიეთითოს ის საკანონმდებლო ან კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტი ან მისი შესაბამისი ნორმა, რომლის საფუძველზედაც გამოიცა ეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. 4. თუ ადმინისტრაციული ორგანო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას მოქმედებდა

დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში, წერილობით დასაბუთებაში მიეთითება ყველა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომელსაც არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას. 5. ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და გადაწყვეტილების მიღებისას იმსჯელოს საკითხის იმგვარად გადაწყვეტაზე, რომ არ შეილახოს პირის კანონით გარანტირებული უფლებები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: ა) გამოითხოვოს დოკუმენტები; ბ) შეაგროვოს ცნობები; გ) მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს; დ) დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი; ე) დანიშნოს ექსპერტიზა; ვ) გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები; ზ) მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის პირველი და მეორე ნაწილებით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახით დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული აქტის ფორმალური კანონიერება დაკავშირებულია ადმინისტრაციული აქტის გამოცემის პროცესთან და მოითხოვს, რომ ის გამოიცეს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ, მისი გამოცემისათვის კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დაცვით და შესაბამისი ფორმით.

ადმინისტრაციული აქტის მატერიალური კანონიერება დაკავშირებულია აქტის შინაარსთან და მოითხოვს, რომ ადმინისტრაციულ აქტში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამებოდეს მისი გამოცემის

სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდიოდეს ქვეყანაში მოქმედ საკანონმდებლო აქტებთან.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 24.01.2019 გადაწყვეტილებაში „რეგისტრაციის შესახებ“, დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიჩნეულია, რომ რეგისტრირებული მონაცემების შესწავლის შედეგად დადგინდა, რომ სადავო უძრავ ნივთზე ცვლილების რეგისტრაციისას არ იქნა გამოკვლეული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, კერძოდ, 2018 წლის 30 ოქტომბერს დამატებით წარმოდგენილი იქნა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ბეჭდით დამოწმებული მე-2 სართულის გეგმა, სადაც 8.78 კვ.მ. ფართის ოთახზე ფიქსირდება მესაკუთრე ნ--- ბ-----ი, რაც არასწორია, რამეთუ ნ--- ბ-----ის საკუთრებას ხსენებული ფართი არ წარმოადგენს და არასოდეს არ წარმოადგენდა. აღნიშნულმა გარემოებამ შეცდომაში შეიყვანა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, რომელმაც მცდარ მონაცემებზე დაყრდნობით არასწორი გადაწყვეტილება მიიღო, რაც საქართველოს ზაკ-ის მე-60<sup>1</sup> მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, აღნიშნული გადაწყვეტილების ბათილობის უპირობო საფუძველია.

სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 29.05.2019 წ. N12/31978 წერილით, რომლის ადრესატია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, შინაარსობრივად მყისიერად ირკვევა, რომ ქ.ფოთი, კ-----ს ქ.N--ში მდებარე 20.7 კვ.მ. (სადავო) ფართი ს.კ. 0----- არის იდენტიფიცირებული და ის არ მოიაზრება ს.კ. 0----- ფართის ფარგლებში.

რეგისტრაციის შესახებ N882019043418-03 (24.01.2019) გადაწყვეტილებით, არ არის გათვალისწინებული ე-----ის სარჩელზე მიღებული სასამართლო გადაწყვეტილებები, რომელთა შესრულება სავალდებულოა, სადაც ნათლად ჩანს რამდენი კვადრატული მეტრის ფართი გადაეცა მას საკუთრებაში, რამდენი ოთახისა თუ ოთახის ნაწილისაგან შედგებოდა ის, შენობის მე-2 სართულის გეგმა-ნახაზის, საკუთრებაში ფართის გადაცემისას, ვის ევალდებოდა ქონოდა და რომ შექმნილი ვითარება არ იძლეოდა საფუძველს ე-----ისთვის საკუთრების უფლების (თუნდაც ნაწილობრივ) ჩამორთმევისა.

ყოველივეს გაუთვალისწინებლობამ, მოუმზადებლობამ გამოიწვია უკანონო აქტის მიღება.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, ბათილად უნდა იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 24 იანვრის N882019043418-03 გადაწყვეტილება.

## **7. საპროცესო ხარჯები**

მოსარჩელეს დაუბრუნდეს მის მიერ გადახდილი სახ. ბაჟი 100 ლარის ოდენობით (სახ. ბაჟის გადახდის თარიღი 21.02.2019, გადახდის ქვითარი N19438552, სს „ლ----- ბ----“).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო სახ. ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლებულია.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

სასამართლომ იხსელმძვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12, მე-13 მუხლებით, საქართველოს სსკ-ის 248-249-ე მუხლებით

### **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:**

1. მოსარჩელე ე----- უ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 24 იანვრის N882019043418-03 გადაწყვეტილება.
3. მოსარჩელეს დაუბრუნდეს მის მიერ გადახდილი სახ. ბაჟი 100 ლარის ოდენობით (სახ. ბაჟის გადახდის თარიღი 21.02.2019, გადახდის ქვითარი N19438552, სს „ლ----- ბ----“).
4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო სახ. ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლებულია.
5. გადაწყვეტილება შეიძლება სააპელაციო წესით გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. N32) გადაწყვეტილების მხარისათვის გადაცემიდან 14 დღის ვადაში, ფოთის საქალაქო სასამართლოს (ქ. ფოთი, დ. აღმაშენებლის ქ. N3) მეშვეობით.

**მოსამართლე  
სინარულიძე**

**თეიმურაზ**