

№ბს-975-971(კ-17)
პ----ე ბს-975-971(კ-17)

5 აპრილი, 2018 წელი
ქ. თბილისი

**ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:**

მაია ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მოსამართლეები: ნუგზარ სხირტლაძე, ვასილ როინიშვილი

საქმის განხილვის ფორმა _ ზეპირი მოსმენის გარეშე

კასატორი - ე-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე _ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესამე პირები - გ-----ე, ზ-----ი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება _ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 25 ივლისის გადაწყვეტილება

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2015 წლის 3 ნოემბერს ე-----ემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხის - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ.

მოსარჩელის მითითებით, მან 2011 წლის 8 სექტემბერს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისში, აბაშიძის #43-ში. იმავე წლის 9 სექტემბერს იმავე მისამართზე შეიძინა უძრავი ქონება (საცხოვრებელი ბინის სხვენი). მოსარჩელე უძრავ ქონებას აქირავებდა ფიზიკურ ან იურიდიულ პირებზე, რაც მისთვის შემოსავლის ძირითად წყაროს წარმოადგენდა. 2015 წლის 17 აგვისტოს მას დაუკავშირდა ვინმე გ-----ე, რომელთანაც გააფორმა ქირავნობის ხელშეკრულება და მხარეთა ხელმოწერები

იმავე დღეს დამოწმდა ნოტარიუს ქეთევან გრიგოლიას მიერ. ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ დამქირავებელი კეთილსინდისიერად ასრულებდა თავის ვალდებულებას, ვიდრე იმავე წლის 20 ოქტომბერს მოსარჩელეს არ დაუკავშირდნენ შინაგან საქმეთა სამინისტროს საგამოძიებო უწყებიდან და აცნობეს მის საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე გაყალბებული დოკუმენტების საფუძველზე განხორციელებული მოქმედებების შესახებ, კერძოდ, დანაშაულის ჩამდენმა პირმა, სავარაუდოდ, უძრავი ქონების დამქირავებელმა, რომლის მიმართაც დაწყებული იყო სისხლისსამართლებრივი დევნა, ქირავნობის ხელშეკრულებაზე სანოტარო აქტის გაყალბების გზით მოახდინა დოკუმენტის ნასყიდობის ხელშეკრულებად გარდაქმნა, რის შემდეგაც საჯარო რეესტრში თავის სახელზე დაარეგისტრირა ე-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება. დანაშაულის ჩამდენმა პირმა საჯარო რეესტრის მეშვეობით მოახდინა უძრავი ქონების გაერთიანება და აღნიშნულ ქონებაზე იპოთეკის უფლების რეგისტრაცია.

აქედან გამომდინარე, მოსარჩელემ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №882015561644-03, №882015561675-03, 2015 წლის 9 ოქტომბრის №882015573201-04 და 2015 წლის 10 ოქტომბრის №882015579730-03 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 22 იანვრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16.2 მუხლის შესაბამისად, საქმეში მესამე პირებად ჩაებნენ ზ-----ი და გ-----ე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 15 ივნისის გადაწყვეტილებით ე-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №882015561644-03 და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №882015561675-03 გადაწყვეტილებები; ხოლო დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2015 წლის 18 აგვისტოს ე-----ესა და გ-----ეს შორის დაიდო უძრავი ქონების ქირავნობის ხელშეკრულება 250 კვ.მ. ბინაზე, მდებარე ქ. თბილისში, ირაკლი აბაშიძის #43-ში. ხელშეკრულება დამოწმებულია სანოტარო წესით, ნოტარიუსის მიერ დამოწმდა ხელშეკრულების ხელმომწერ პირთა ნამდვილობა. 2015 წლის 18 აგვისტოს გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად, ე-----ემ გაყიდა, ხოლო გ-----ემ იყიდა ქონება №1, მდებარე: ქ. თბილისში, ი. აბაშიძე, №43 (ყოფ. ბარნოვის ქ. №139-141)/ქ. თბილისი, კავსადის ქ. №9, საკადასტრო კოდი 01.14.11.019.005.01.501; ქონება №2, მდებარე: ქ. თბილისში, ი. აბაშიძის ქ. №43 (ყოფ. ბარნოვის ქ. №139-141)/ქ. თბილისი, კავსადის ქ. №9, საკადასტრო კოდი 01.14.11.019.005.01.535; ხელშეკრულება დამოწმებულია სანოტარო წესით, მიენიჭა სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი 60663350853615; ნოტარიუსის მიერ დამოწმდა ხელშეკრულების ხელმომწერ პირთა ნამდვილობა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის

№882015561644-03 გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა გ-----
----ის საკუთრების უფლება გარიგების საფუძველზე 61 კვ.მ ფართი უძრავი
ქონებაზე, მდებარე ქ. თბილისში, ი. აბაშიძის ქ. №43 (ყოფ. ბარნოვის ქ. №139-141)/ქ.
თბილისი, კავსადის ქ. №9, საკადასტრო კოდი 01.14.11.019.005.01.501. გაიცა
ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №882015561675-03
გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა გ-----ის საკუთრების
უფლება გარიგების საფუძველზე 115 კვ.მ ფართ უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ.
თბილისში, ი. აბაშიძის ქ. №43 (ყოფ. ბარნოვის ქ. №139-141)/ ქ. თბილისში, კავსადის
ქ. №9, ბინა 35-ის თავზე სხვენი №5 (სხვენ-სართული) საკადასტრო კოდი
01.14.11.019.005.01.535; გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო
სამსახურის 2015 წლის 9 ოქტომბრის №882015573201-04 გადაწყვეტილებით
დარეგისტრირდა უძრავი ნივთების გაერთიანების საფუძველზე საკუთრების
უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისში, ი. აბაშიძის ქ. №43
(ყოფილი ბარნოვის ქ. №139-141)/ქ. თბილისი, ქუჩა კავსადე №9, საკადასტრო კოდი
01.14.11.019.005.01.552, გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

გ-----ესა და ზ-----ს შორის 2015 წლის 10 ოქტომბერს სანოტარო
წესით გაფორმდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, უძრავ ქონებაზე, მდებარე
ქ. თბილისში, ი. აბაშიძის ქ. №43 (ყოფილი ბარნოვის ქ. №139-141)/ქ. თბილისში,
კავსადის ქ. №9, სართული 5, ფართი 126,00 კვ.მ. და სხვენი №5, ფართი 105,28 კვ.მ.,
საკადასტრო კოდი 01.14.11.019.005.01.552. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 10 ოქტომბრის №882015579730-
03 გადაწყვეტილებით მითითებულ უძრავ ქონებაზე დარეგისტრირდა იპოთეკის
წარმოშობის რეგისტრაცია და გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 7 აპრილის №85296
წერილის თანახმად, ე-----ესა და გ-----ეს შორის 2015 წლის 18 აგვისტოს
გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების დედანი გატანილია
შსს ქ. თბილისის პოლიციის დეპარტამენტის ვაკე-საბურთალოს სამმართველოს
დეტექტივების განყოფილების თანაშემწე-გამომძიებლის მიერ 2015 წლის 5
დეკემბრის №11ა/4030 განჩინების საფუძველზე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა
კოლეგიის 2016 წლის 15 აპრილის №1/197-16 წერილის თანახმად, სისხლის
სამართლის საქმეში დაცული, საჯარო რეესტრიდან ამოღებული გ-----ესა და
ე-----ეს შორის 2015 წლის 18 აგვისტოს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება
დედნის სახით აკინძულია და დამოწმებულია სანოტარო წესით. საქართველოს
შინაგან საქმეთა სამინისტროს საექსპერტო-კრიმინალისტიკური დეპარტამენტის
2016 წლის 13 იანვრის №4/გრ,5დტ ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, 2015 წლის 18
აგვისტოთი დათარიღებული უძრავი ქონების ქირავნობის ხელშეკრულების
პირობითად პირველი ეგზემპლარის (სსს N007151015009, გ. III ს.ფ. 11-13) პირველ,
მეორე და მესამე ფურცლებზე ე-----ის სახელით არსებული ხელმოწერები
შესრულებულია ე-----ის მიერ; 2015 წლის 18 აგვისტოთი დათარიღებული

უძრავი ქონების ქირავნობის ხელშეკრულების პირობითად მეორე ეგზემპლარის (სსს N007151015009, ტ. III ს.ფ. 246-248) პირველ, მეორე და მესამე ფურცლებზე ე-----ის სახელით არსებული ხელმოწერები შესრულებულია ე-----ის მიერ; 2015 წლის 18 აგვისტოთი დათარიღებული გარიგების ხელშეკრულების უძრავი ქონების ნასყიდობის (აკინძული გარიგებაზე ხელმოწერის დამოწმებასთან ერთად, რეგისტრაციის №150885303, დათ. 18.08.2015 წ.) (პაკეტი №6, ს.ფ. 50-52) მეორე ფურცელზე გრაფაში „გამყიდველი“ ე-----ის სახელით არსებული ხელმოწერები შესრულებულია არა ე-----ის, არამედ სხვა პირის მიერ; 2015 წლის 18 აგვისტოთი დათარიღებული გარიგების ხელშეკრულება - უძრავი ქონების ნასყიდობა (ორ ფურცლად) აკინძულია 18.08.2015წ. დათარიღებული გარიგებაზე ხელმოწერის დამოწმების პირობითად მესამე ეგზემპლართან (რეგისტრაციის №150885303) ერთად შეკრულია მოწითალო ფერის პოლიმერიული მასალის თოკით, რომელიც გაყრილია ფურცლების ზედა მარცხენა მხარეს, გარიგებაზე ხელმოწერის დამოწმების უკანა გვერდზე აღნიშნული მოწითალო ფერის პოლიმერიული მასალის თოკის ნაწილზე დაკრულია მცირე ზომის ქაღალდი, რომელზეც იკითხება შემდეგი: „აკინძულია 3 (სამი) ფურცელი“, მცირე ზომის ქაღალდზე აღინიშნება ფურცელზე გარდამავალი ბეჭდის ანაბეჭდის გამოსახულება, რომელზეც იკითხება შემდეგი: „საქართველო. ნოტარიუსი ქეთევან გრიგოლია“ აღინიშნება ბეჭდის ანაბეჭდის გამოსახულება და ხელმოწერა. აღნიშნული ბეჭდის ანაბეჭდის გამოსახულებების, ხელმოწერების, ჩანაწერის შტრიხების აგებულება წერტილოვან-მარცვლოვანია, შტრიხების შეფერილობა მიღებულია სხვადასხვა ფერის საღებავის ნაწილაკების ურთიერთშერევით, საღებავის ნაწილაკები განლაგებულია ზედაპირულად. ზემოაღნიშნული მოწმობს, რომ დოკუმენტზე არსებული ჩანაწერი „აკინძულია 3 (სამი) ფურცელი“ ბეჭდის ანაბეჭდის გამოსახულებები და ხელმოწერები ქეთევან გრიგოლიას სახელით დატანილია სამრავლებელი ტექნიკის გამოყენებით. დოკუმენტზე განმეორებითი აკინძვის ნიშნები არ აღინიშნება.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელის მიერ მითითებული გარემოებები, რომელთა გათვალისწინებითაც მოსარჩელე ედავებოდა მარეგისტრირებელ ორგანოს, სამართლებრივი თვალსაზრისით, საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსით გათვალისწინებული დანაშაულის დადგენისათვის გამოსარკვევ გარემოებას წარმოადგენდა და მათი გამოკვლევა სცილდებოდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებამოსილებას. მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე (საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტი). ამასთან, მარეგისტრირებელი ორგანო, როგორც ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია დაიცვას ადმინისტრაციული წარმოების წესი, გადაწყვეტილების მიღებისას სრულყოფილად გამოიკვლიოს და შეაფასოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია

გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

სასამართლომ მიუთითა „ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონის 38-ე მუხლის პირველი პუნქტზე, რომლის „ა“ და „ზ“ ქვეპუნქტების თანახმად, ნოტარიუსი კანონით დადგენილ შემთხვევებში ან მხარეთა შეთანხმებით ადასტურებს გარიგებებს; ამოწმებს დოკუმენტზე ხელმოწერის ნამდვილობას. ამავე კანონის 39-ე მუხლის თანახმად, ნოტარიუსი უფლებამოსილია უზრუნველყოს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით განაცხადის, სარეგისტრაციო დოკუმენტის ელექტრონული ან/და მატერიალური სახით წარდგენა სახელმწიფო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოსათვის, თუ სანოტარო მომსახურების შედეგად დამოწმებული დოკუმენტი ექვემდებარება რეგისტრაციას, აგრეთვე სახელმწიფო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოსაგან დელეგირებული უფლებამოსილების ფარგლებში განახორციელოს უფლების, უფლებაში ცვლილების ან/და უფლების შეწყვეტის შესახებ ჩანაწერის რეგისტრაცია (უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციულ) იურიდიულ პირთა რეესტრში, აგრეთვე საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა რეესტრებში). ამავე კანონის 51-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, შესრულებულ სანოტარო მოქმედებას ენიჭება დამოუკიდებელი ნომერი, რომელიც აღნიშნული უნდა იქნეს გაცემულ დოკუმენტებსა და დამადასტურებელ წარწერებში. 2015 წლის 18 აგვისტოს გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად, ე-----ემ გაყიდა, ხოლო გ-----ემ იყიდა ქონება №1, მდებარე: ქ. თბილისში, ი. აბაშიძის ქ. №43-ში (ყოფ. ბარნოვის ქ. №139-141)/ ქ. თბილისი, კავსადის ქ. №9-ში; საკადასტრო კოდი 01.14.11.019.005.01.501; ქონება №2, მდებარე: ქ. თბილისში, ი. აბაშიძის ქ. №43-ში (ყოფ. ბარნოვის ქ. №139-141)/ქ. თბილისში, კავსადის ქ. №9-ში; საკადასტრო კოდი 01.14.11.019.005.01.535; ხელშეკრულება დამოწმებულია სანოტარო წესით, მიენიჭა სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი 60663350853615; ნოტარიუსის მიერ დამოწმდა ხელშეკრულების ხელმოწერ პირთა ნამდვილობა. აღნიშნული სანოტარო აქტი წარმოადგენს კერძო აქტს, რომელზეც აღბეჭდილია ხელმოწერის ნამდვილობის დადასტურების შესახებ სანოტარო მოქმედების ამსახველი ფორმულარი.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტოს უფლებამოსილი პირის მიერ გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმების (შემდგომში – ხელმოწერის დამოწმება) სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი და ზემოაღნიშნული ინსტრუქცია. ამავე მუხლის მე-2-მე-7 პუნქტების მიხედვით, ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმებაზე უფლებამოსილი პირები განისაზღვრება სააგენტოს თავმჯდომარის სამართლებრივი აქტით. ამავე ინსტრუქციის მე-20 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ხელმოწერის დამოწმებას ექვემდებარება ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთესთან დაკავშირებული წერილობითი ფორმის როგორც ცალმხრივი, ასევე ორმხრივი და მრავალმხრივი კერძოსამართლებრივი

გარიგებები, გარდა მინდობილობის, ანდერძის, სამისდღეშიო რჩენისა და საქორწინო ხელშეკრულებისა და მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა გარიგებებისა, ასევე ადმინისტრაციული ხელშეკრულებები, რომლებიც წარმოშობენ, ცვლიან ან წყვეტენ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას დაქვემდებარებულ უფლებებს. დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2015 წლის 1 ოქტომბერს გ-----ემ წარუდგინა №882015561644 განცხადება გარიგების საფუძველზე უფლების რეგისტრაციის მიზნით, უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. თბილისი, ი. აბაშიძის ქ. №43 (ყოფ. ბარნოვის ქ. №139-141)/ქალაქი თბილისი, კავსადის ქუჩა №9 (საკადასტრო კოდი 01.14.11.019.005.01.501) განცხადებას თან ერთვოდა 2015 წლის 18 აგვისტოს ე-----ესა და გ-----ეს შორის გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება. ამავე დღეს წარდგენილი სარეგისტრაციო განცხადებით №882015561675 გ-----ის მიერ მოთხოვნილ იქნა ხსენებული გარიგების ხელშეკრულებით უძრავი ნივთის, მდებარე ქ. თბილისში, ი. აბაშიძის ქ. №43-ში (ყოფ. ბარნოვის ქ. №139-141)/ქალაქი თბილისი, კავსადის ქუჩა №9, სხვენი №5 (სხვენ-სართული) ბინა №35-ის თავზე (საკადასტრო კოდი 01.14.11.019.005.01.535) რეგისტრაცია. სარეგისტრაციოდ წარდგენილ იქნა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ერთი ხელშეკრულება, რომლითაც ე-----ემ გ-----ეს მიჰყიდა ორი უძრავი ნივთი - ბინა 61,00 კვ.მ. და 115,5 კვ.მ. სხვენ-სართული. აღნიშნული ხელშეკრულება შედგენილია ხელმოწერის ნამდვილობის დადასტურების, ე.წ. კერძო აქტის ფორმით. ხელშეკრულებას ერთვის ნოტარიუს ქეთევან გრიგოლიას მიერ შედგენილი სანოტარო აქტის ფორმულარი, რომელშიც ასახულია ის რეკვიზიტები, რისი მითითების ვალდებულებაც ნოტარიუსს გააჩნია ხელმოწერის ნამდვილობის დადასტურებისას. აღნიშნული ხელშეკრულების სანოტარო მოქმედების შესრულების ინდივიდუალური ნომერი (60663350853615), ფორმულარში ასახული მონაცემები და სანოტარო მოქმედების შესრულების ინდივიდუალური ნომერი ემთხვევა ე-----ესა და გ-----ეს შორის ამავე თარიღით გაფორმებული ქირავნობის ხელშეკრულების რეკვიზიტებს. სასამართლო სხდომაზე საჯარო რეესტრის წარმომადგენელმა წარმოადგინა სანოტარო მოქმედებათა ელექტრონული რეესტრიდან ამონაწერი, სადაც ასახულია №60663350853615-ით განხორციელებული სანოტარო მოქმედების მონაცემები (ს.ფ. 365).

სასამართლომ აღნიშნა, რომ უძრავი ქონების გარიგებაზე ხელმოწერის ნამდვილობის დადასტურება დასაშვებია საჯარო რეესტრის უფლებამოსილი თანამშრომლის ან ავტორიზებული პირის მიერ. სხვა შემთხვევაში, უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება მოითხოვს საჯარო აქტის ფორმით - ხელშეკრულების მონაწილეთა ნების დადასტურებას. ავტორიზებული პირი შესაძლოა ასევე ადმინისტრაციული ხელშეკრულების საფუძველზე იყოს ნოტარიუსი. ასეთ შემთხვევაში, ნოტარიუსი ითავსებს საჯარო რეესტრის მარეგისტრირებლის ფუნქციას და აღიჭურვება მისი უფლება-მოვალეობებით. ასეთ პირობებში ნოტარიუსი უფლებამოსილია შეადგინოს კერძო აქტი, რომელზეც დაადასტურებს ხელმოწერის ნამდვილობას და განახორციელებს საჯარო რეესტრის უფლებამოსილი პირის ფუნქციას. ხელმოწერის ნამდვილობის დადასტურებით

უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება დასაშვებია მხოლოდ იმ პირობებში, თუ ხელშეკრულება გაფორმებისთანავე დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში და იგი დაცული იქნება არაავტორიზებულ პირთა ჩარევისაგან. განსახილველ შემთხვევაში, როგორც უკვე აღინიშნა, გ-----ესა და ე-----ეს შორის 2015 წლის 18 აგვისტოს გაფორმებული ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის თაობაზე წარმოადგენდა კერძო აქტს, იგი 2015 წლის 1 ოქტომბერს საჯარო რეესტრს სარეგისტრაციოდ წარუდგინა არა ავტორიზებულმა ნოტარიუსმა, არამედ დაინტერესებულმა პირმა - გ-----ემ.

სასამართლოს მითითებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია ბათილად ან არარად უნდა გამოცხადდეს, თუ ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 მუხლის თანახმად, ბათილია ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ანუ წინა რეგისტრაციის უკანონობა თავისთავად არ იწვევს შემდგომი რეგისტრაციის ბათილობას, შესაბამისი სამართლებრივი საფუძველია კანონიერების გადასინჯვის გარეშე.

დადგენილია, რომ ერთ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 9 ოქტომბრის №882015573201-04 გადაწყვეტილებას საფუძვლად უდევს იმავე უძრავი ქონების მესაკუთრის განცხადება უძრავი ქონების გაერთიანების თაობაზე. უძრავი ქონების გაერთიანების განაცხადს თან ერთვის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან ორივე უძრავი ნივთისათვის და აზომვითი ნახაზი. მეორე შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 10 ოქტომბრის №882015579730-03 გადაწყვეტილებას საფუძვლად უდევს გ-----ისა და ზ-----ს შორის დადებული იპოთეკის ხელშეკრულება, რომელიც გაფორმებულია სანოტარო მოქმედების დადასტურების გზით. აღნიშნული იპოთეკის ხელშეკრულება საჯარო რეესტრს წარედგინა ხელშეკრულების დამოწმებული ნოტარიუსის მიერ (ს.ფ. 179- 193); საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტების თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე ინსტრუქციის მე-12¹ მუხლის თანახმად, სანოტარო წესით დამოწმებული იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე იპოთეკის წარმოშობის/ცვლილების რეგისტრაციის მიზნით, დაინტერესებული პირი შესაბამის განცხადებას და თანდართულ დოკუმენტაციას სააგენტოს წარუდგენს უშუალოდ ან ავტორიზებული ნოტარიუსისათვის მიმართვის გზით. ამავე ინსტრუქციის მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ნივთის დაყოფისას/გაერთიანებისას, უძრავ ნივთზე ან მის ნაწილზე რეგისტრირებული უფლება ან ვალდებულება მათი სარეგისტრაციო მონაცემების უცვლელად გადადის დაყოფის/გაერთიანების

შედეგად შექმნილ შესაბამის უძრავ ნივთზე (ნივთებზე) ან მის (მათ) ნაწილზე (ნაწილებზე), თუ შესაბამისი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შინაარსიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 9 ოქტომბრის №882015573201-04 და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 10 ოქტომბრის №882015579730-03 გადაწყვეტილებების მიღებისას წარდგენილი დოკუმენტაცია სრულად აკმაყოფილებდა საჯარო რეესტრის შესახებ კანონისა და ინსტრუქციის მოთხოვნებს, რის გამოც არ არსებობდა სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის ან განცხადებაზე ხარვეზის დადგენის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი. სასამართლომ განმარტა, რომ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა ავტომატურად არ იწვევს მის შემდგომ განხორციელებული ყველა იურიდიული მნიშვნელობის ქმედების გაუქმებას. ამისათვის, საჭიროა დაინტერესებულმა პირმა/მოსარჩელემ სადავოდ გახადოს ბათილად ცნობილი აქტის საფუძველზე განხორციელებული თითოეული ქმედება. მოცემულ შემთხვევაში, მართალია, ბათილად იქნა ცნობილი მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილებები გ-----ის სახელზე უძრავი ქონების საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის თაობაზე, მაგრამ აღნიშნული რეგისტრაციების შემდეგ, ამავე ქონებაზე განხორციელებული დანარჩენი სარეგისტრაციო წარმოებები დამოუკიდებლად წარმოადგენენ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემის წინაპირობებს. ამდენად, ის გარემოება, რომ გ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას დარღვეულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების მოთხოვნები, რაც საფუძველად დაედო სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობას, ავტომატურად ვერ გახდება შემდგომი რეგისტრაციების - უძრავი ნივთის გაერთიანებისა და იპოთეკის უფლების წარმოშობის რეგისტრაციის ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №882015561644-03 და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №882015561675-03 გადაწყვეტილებები მიღებულია კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნათა დაუცველად, რის გამოც არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი. რაც შეეხება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 9 ოქტომბრის №882015573201-04 და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 10 ოქტომბრის №882015579730-03 გადაწყვეტილებებს, მათი გამოცემისას არ დარღვეულა ადმინისტრაციული წარმოების რაიმე წესი, რის გამოც მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის

2016 წლის 15 ივნისის გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებულ ნაწილში სააპელაციო წესით გაასაჩივრა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, რომელმაც გასაჩივრებულ ნაწილში გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 15 ივნისის გადაწყვეტილება სარჩელის დაუკმაყოფილებელ ნაწილში სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ე-----ემ, რომელმაც გასაჩივრებულ ნაწილში გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება მოითხოვა.

2016 წლის 15 დეკემბერს ე-----ის წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატას და იშუამდგომლა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების შესახებ, კერძოდ, შუამდგომლობის ავტორმა მოითხოვა სასამართლოში დავის საბოლოო დასრულებამდე ყადაღის დადება სადავო უძრავ ქონებაზე, მდებარე: თბილისი, ი. აბაშიძის ქუჩა №43, ს.კ. №10.14.11.019.005.01.552 და მოპასუხეს - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს აკრძალვოდა დავის დასრულებამდე უძრავ ნივთზე ნებისმიერი სახის ცვლილების განხორციელება. ასევე საქმეში მესამე პირად ჩაბმულ ზ-----ს სასამართლოში დავის საბოლოოდ დასრულებამდე აკრძალვოდა 2015 წლის 10 ოქტომბერს დამოწმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების (№151123021) პირობებიდან გამომდინარე სააღსრულებო ფურცლის გაცემის მოთხოვნა (სსსკ-ის 198-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად). ასევე ნოტარიუსს - ინგა ხარდიანს, რომელმაც 2015 წლის 10 ოქტომბერს სადავო უძრავ ქონებაზე დაამოწმა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება (№151123021), დავის საბოლოოდ დასრულებამდე აკრძალვოდა ხელშეკრულებიდან გამომდინარე საქმეში მესამე პირად ჩაბმული - ზ-----ის მოთხოვნის შემთხვევაში სააღსრულებო ფურცლის გაცემის უფლება (სსსკ-ის 198-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად).

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 16 დეკემბრის განჩინებით ე-----ის შუამდგომლობა დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს აკრძალა გ-----ის სახელზე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე (მდებარე - ქ. თბილისი, ი. აბაშიძის ქუჩა №43 (კავსადის ქუჩა №9), (ყოფილი ბარნოვის ქ. №139-141) მე-5 სართული, 126 კვ.მ ფართი და 105.28 კვ.მ სხვენი №5, საკადასტრო კოდი 01.14.11.019.005.01.552) სასამართლო დავის საბოლოო დასრულებამდე ნებისმიერი სახის ცვლილების განხორციელება; ე-----ის შუამდგომლობა დანარჩენი მოთხოვნის ნაწილში არ დაკმაყოფილდა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 25 ივლისის გადაწყვეტილებით ე-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 15 ივნისის გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული

სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №882015561644-03 და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №882015561675-03 გადაწყვეტილებები და ამ ნაწილში მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ე-----ის სარჩელი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №882015561644-03 და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №882015561675-03 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა მოცემულ საქმეზე საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, თუმცა აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებული უნდა ყოფილიყო ახალი გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონსა და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციაზე, რომელიც განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს და აღნიშნა, რომ მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისათვის საჭიროა განხილულ იქნეს მარეგისტრირებული ორგანოს - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის უფლება-მოვალეობები, უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ განაცხადის წარდგენისა და უშუალოდ ასეთი რეგისტრაციის განხორციელების დროს. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანხმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის 21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლებით განსაზღვრულია, თუ რა შემთხვევაში უნდა მიიღოს მარეგისტრირებელმა ორგანომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტისა და რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებები. სააპელაციო პალატამ ასევე მიუთითა კანონის მე-4 მუხლზე, რომლის პირველი პუნქტის თანახმად, მუხლი საჯარო რეესტრის სტრუქტურა განსაზღვრულია შემდეგნაირად: საჯარო რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების და სამისამართო რეესტრების ერთობლიობა. კერძოდ, ამავე მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრი არის მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ „ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონის 38-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ და „ზ“ ქვეპუნქტების თანახმად, ნოტარიუსი ასრულებს შემდეგ სანოტარო მოქმედებებს: კანონით დადგენილ შემთხვევებში ან მხარეთა შეთანხმებით ადასტურებს გარიგებებს; ამოწმებს დოკუმენტზე ხელმოწერის ნამდვილობას. ამავე კანონის 39-ე მუხლის თანახმად, ნოტარიუსი უფლებამოსილია უზრუნველყოს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით განაცხადის, სარეგისტრაციო დოკუმენტის ელექტრონული ან/და მატერიალური სახით წარდგენა სახელმწიფო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოსათვის, თუ სანოტარო მომსახურების შედეგად დამოწმებული დოკუმენტი ექვემდებარება რეგისტრაციას, აგრეთვე სახელმწიფო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოსაგან დელეგირებული უფლებამოსილების ფარგლებში განახორციელოს უფლების, უფლებაში ცვლილების ან/და უფლების შეწყვეტის შესახებ ჩანაწერის რეგისტრაცია (უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციულ) იურიდიულ პირთა რეესტრში, აგრეთვე საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა რეესტრებში). სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა აგრეთვე საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, განსახილველ შემთხვევაში, ვრცლად უნდა იქნეს მიმოხილული საჯარო რეესტრის, როგორც მარეგისტრირებული ორგანოს ვალდებულებები უძრავი ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის პერიოდში. კერძოდ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-4 თავით განსაზღვრულია გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმების სამართლებრივი საფუძვლები. ამავე ინსტრუქციის შესაბამისი ნორმებით განსაზღვრულია ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმებას დაქვემდებარებული გარიგებების სახეები (მათ შორისაა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, ვინაიდან უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება წარმოადგენს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას დაქვემდებარებულ უფლებას), ხოლო 22-ე მუხლით დადგენილია ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმების ზოგადი წესი. კერძოდ, საჯარო რეესტრის უფლებამოსილი პირის (სარეგისტრაციო განცხადების მიღების) თანდასწრებით გარიგებაზე ხელმოწერის დროს უფლებამოსილი პირის მიერ ხდება მხოლოდ გარიგებაზე ხელმომწერი პირის იდენტიფიკაცია და ამ უკანასკნელის მიერ ხელმოწერის ფაქტის დადასტურება.

განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2015 წლის 18 აგვისტოს გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად, ე-----ემ გაყიდა, ხოლო გ-----ემ იყიდა ქონება №1, მდებარე: ქ. თბილისი, ქუჩა ი. აბაშიძე, №43 (ყოფ. ბარნოვის ქ. №139-141)/ქალაქი თბილისი, ქუჩა კავსაძე №9, საკადასტრო კოდი 01.14.11.019.005.01.501; ქონება №2, მდებარე: ქ. თბილისი, ქუჩა ი. აბაშიძე, №43 (ყოფ. ბარნოვის ქ. №139-141)/ქალაქი თბილისი, ქუჩა კავსაძე №9, საკადასტრო კოდი 01.14.11.019.005.01.535; ხელშეკრულება დამოწმებულია

სანოტარო წესით, მიენიჭა სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი 60663350853615; ნოტარიუსის მიერ დამოწმდა ხელშეკრულების ხელმომწერ პირთა ნამდვილობა. აღნიშნული სანოტარო აქტი წარმოადგენს კერძო აქტს, რომელზეც აღბეჭდილია ხელმოწერის ნამდვილობის დამადასტურებელი შესახებ სანოტარო მოქმედების ამსახველი ფორმულარი. „ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, სანოტარო წესით დამოწმებულ დოკუმენტს აქვს უდავო მტკიცებულებითი ძალა. გარიგების ნოტარიულ დამოწმებას გააჩნია თავისი იურიდიული შედეგი და მნიშვნელობა მარეგისტრირებელი ორგანოსთვის, კერძოდ, სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ სანოტარო დამოწმების შემდეგ ხელშეკრულების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში მხოლოდ პროცესუალურ მნიშვნელობას იძენს, ვინაიდან ივარაუდება, რომ მატერიალურ-სამართლებრივი მნიშვნელობის მქონე მოქმედება უკვე განახორციელა ნოტარიუსმა, რომელსაც აღნიშნულს კანონი ავალდებულებდა.

ზემოთხსენებული ფაქტებისა და სამართლებრივი ნორმების ურთიერთშეჯერების შედეგად, სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს სამართლებრივი დასკვნა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №882015561644-03 და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №882015561675-03 გადაწყვეტილებების მიღებისას მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებული იყო გამოეყენებინა ხარვეზი, ვინაიდან გ-----ესა და ე-----ეს შორის 2015 წლის 18 აგვისტოს გაფორმებული ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის თაობაზე, წარმოადგენდა კერძო აქტს, რის გამოც მსგავსი სახით დამოწმებული ხელშეკრულება წარდგენილი უნდა ყოფილიყო თავად ხელმოწერის ნამდვილობის დამადასტურებელი ნოტარიუსის მიერ ერთიანი ელექტრონული სისტემის მეშვეობით. სააპელაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა იმ შემთხვევაზე, როდესაც საკუთრების უფლების დასარეგისტრირებლად, საჯარო რეესტრს წარედგინება უძრავი ქონების შეძენის შესახებ სანოტარო წესით დამოწმებული გარიგება. ამ ვითარებაში მარეგისტრირებელ ორგანოს არ ევალება გარიგებაზე ხელმომწერი პირის უფლებამოსილების შემოწმება და მისი იდენტიფიკაცია. ასეთი მოცემულობის პირობებში, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-11 მუხლის საფუძველზე, მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია მხოლოდ შეამოწმოს იმ პირის უფლებამოსილება, რომელმაც წარადგინა სარეგისტრაციო დოკუმენტი, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების მონაწილე მხარე შეიძლება იყოს მხოლოდ მარეგისტრირებელი ორგანო და დაინტერესებული პირები. ამდენად, პალატამ მიიჩნია, რომ ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ (კერძო აქტი) ნასყიდობის ხელშეკრულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი არ იყო თავად ხელმოწერის ნამდვილობის დამადასტურებელი ნოტარიუსის მიერ ერთიანი ელექტრონული სისტემის მეშვეობით, განსახილველ შემთხვევაში არ წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №882015561644-03 და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის

№882015561675-03 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის საფუძველს.

სააპელაციო პალატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 9 ოქტომბრის №882015573201-04 გადაწყვეტილებისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 10 ოქტომბრის №882015579730-03 გადაწყვეტილებებთან მიმართებით და მიუთითა იმ დადგენილ გარემოებებზე, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 9 ოქტომბრის №882015573201-04 გადაწყვეტილებას საფუძველად დაედო იმჟამად უძრავი ქონების მესაკუთრის განცხადება უძრავი ქონების გაერთიანების თაობაზე. უძრავი ქონების გაერთიანების განაცხადს თან ერთვის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან ორივე უძრავი ნივთისათვის და აზომვითი ნახაზი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 10 ოქტომბრის №882015579730-03 გადაწყვეტილებას საფუძველად უდევს გ-----ისა და ზ-----ს შორის დადებული იპოთეკის ხელშეკრულება, რომელიც გაფორმებულია სანოტარო მოქმედების დადასტურების გზით. აღნიშნული იპოთეკის ხელშეკრულება საჯარო რეესტრს წარედგინა ხელშეკრულების დამმოწმებელი ნოტარიუსის მიერ.

სააპელაციო პალატის დასკვნით, გასაჩივრებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №882015561644-03 გადაწყვეტილება, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №882015561675-03 გადაწყვეტილება, ისევე როგორც, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 9 ოქტომბრის №882015573201-04 გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 10 ოქტომბრის №882015579730-03 გადაწყვეტილება შეესაბამება მათი გამოცემის სამართლებრივ საფუძველებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული სადავო ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 25 ივლისის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ე-----ემ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით არასწორად შეაფასა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და მცდარი ინტერპრეტაციით დაუკავშირა ისინი სამართლებრივ აქტებს. საერთაშორისო კანონმდებლობის, ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის #1 დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის თანახმად, ყოველ ფიზიკურ და იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრების შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. ამასთან დაკავშირებით, მნიშვნელოვანია ევროპის სასამართლოს გადაწყვეტილება „სპოლონგი და ლორნითი შვედეთის წინააღმდეგ“. კასატორი ასევე მიუთითებს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე

მუხლის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

კასატორი მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მთელ რიგ ნორმებზე, კერძოდ, 170-ე, 183-ე, 311-ე მუხლებზე და აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში პასუხისმგებლობის ორი ფორმა იკვეთება: ერთ შემთხვევაში ხელშეკრულების მხარეებმა თავიანთი ნება და სურვილი სწორად უნდა ასახონ ხელშეკრულებაში, ხოლო მეორე შემთხვევაში საჯარო რეესტრმა უნდა შეამოწმოს ნების სისწორე და ნამდვილობა, რომ მხარეებს ამ გარიგების და ასეთი ფორმით დადებული გარიგების რეგისტრაცია სურთ საჯარო რეესტრში. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი სწორედ საკუთრების უფლებისა და რეგისტრაციას დაქვემდებარებული სხვა უფლებების ორგანიზებას და სამართლებრივი საფუძვლების შესწავლა-შემოწმებას ემსახურება. 2010 წლის 30 მარტს გამოიცა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანება #71 „სანოტარო მოქმედების შესრულების შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“. აღნიშნული ბრძანება ადგენს ნოტარიუსის მიერ შედგენილი დოკუმენტის შესაბამისობას და დაცულობას, მათ შორის, უსაფრთხოების წესს სხვა კანონებთან ერთობლიობაში.

კასატორი აღნიშნავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის, საერთაშორისო აქტების, სამოქალაქო კოდექსის, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის, „ნოტარიუსის შესახებ“ კანონის, საჯარო რეესტრის ინსტრუქციის, სანოტარო მოქმედებათა შესახებ ინსტრუქციის, ბრძანებებისა და სხვა ნორმატიული აქტების საფუძველზე საჯარო რეესტრის წარმომადგენელი ვალდებული იყო დაედგინა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტის ურთიერთშესაბამისობა და უსაფრთხოება. პირველ რიგში, საჯარო მოხელეს უნდა შეემოწმებინა იყო თუ არა დოკუმენტი წარდგენილი უფლებამოსილი პირის მიერ, ხოლო შემდგომ უნდა შეემოწმებინა დოკუმენტის ურთიერთშესაბამისობა და უსაფრთხოება რამდენად იყო დაცული სარეგისტრაციოდ წარდგენილ დოკუმენტაციაში. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის #4 ბრძანების შესაბამისად დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-19 მუხლის მიხედვით, უფლებამოსილი პირის მიერ სარეგისტრაციო განცხადების წარდგენის გარეშე დაუშვებელი იყო ხელშეკრულების ნამდვილობის დადასტურებით დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.

კასატორი მიუთითებს, რომ ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის მიერ განხორციელებული არამართლზომიერი მოქმედებები საფუძველს იძლევა მის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობისა, ვინაიდან ისინი ეწინააღმდეგება კანონს და არსებითად დარღვეულია მათი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 23 ოქტომბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის

შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ე-----ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 11 იანვრის განჩინებით ე-----ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ე-----ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 25 ივლისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ე-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 2015 წლის 18 აგვისტოს ე-----ესა და გ-----ეს შორის დაიდო უძრავი ქონების ქირავნობის ხელშეკრულება 250 კვ.მ. ბინაზე, მდებარე ქ. თბილისში, ი. აბაშიძის #43-ში/კავსადის #9-ში. ხელშეკრულება დამოწმდა სანოტარო წესით, ნოტარიუსის მიერ დამოწმდა აგრეთვე ხელშეკრულების ხელმომწერ პირთა ნამდვილობა. ასევე, საქმეში წარმოდგენილი 2015 წლის 18 აგვისტოს გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად, ე-----ემ გაყიდა, ხოლო გ-----ემ იყიდა ქონება №1, მდებარე: ქ. თბილისში, ი. აბაშიძის №43-ში; საკადასტრო კოდი - 01.14.11.019.005.01.501; ქონება №2, მდებარე: ქ. თბილისში, ი. აბაშიძის ქ. №43-ში; საკადასტრო კოდი - 01.14.11.019.005.01.535; ხელშეკრულება დამოწმებულია სანოტარო წესით, მიენიჭა სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი - 60663350853615. ნოტარიუსის მიერ დამოწმდა აგრეთვე ხელშეკრულების ხელმომწერ პირთა ნამდვილობა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №882015561644-03 გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა გ-----ის საკუთრების უფლება გარიგების საფუძველზე 61 კვ.მ. უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. თბილისში, ი. აბაშიძის ქ. №43-ში (ყოფ. ბარნოვის ქ. №139-141)/ქ. თბილისში, კავსადის ქ. №9-ში. გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №882015561675-03 გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა გ-----ის საკუთრების უფლება გარიგების საფუძველზე 115 კვ.მ. უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. თბილისში, ი. აბაშიძის ქ. №43-ში (ყოფ. ბარნოვის ქ. №139-141)/ ქ. თბილისში, კავსადის ქ. №9-ში, ბინა 35-ის თავზე, სხვენი №5 (სხვენ-სართული). გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 9 ოქტომბრის №882015573201-04 გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა უძრავი ნივთების გაერთიანების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისში, ი. აბაშიძის ქ. №43-

ში (ყოფილი ბარნოვის ქ. №139-141)/ქ. თბილისი, ქუჩა კავსადე №9-ში, საკადასტრო კოდი 01.14.11.019.005.01.552, გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

დადგენილია და დავას არ იწვევს ასევე ის გარემოება, რომ 2015 წლის 10 ოქტომბერს გ-----ესა და ზ-----ს შორის სანოტარო წესით გაფორმდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება. სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიცვრიტა გ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისში, ი. აბაშიძის ქ. №43-ში (ყოფილი ბარნოვის ქ. №139-141)/ქ. თბილისში, კავსადის ქ. №9-ში, სართული 5, ფართი 126,00 კვ.მ. და სხვენი №5, ფართი 105,28 კვ.მ. საცხოვრებელი ბინების იპოთეკით დაიცვრიტვის დროს უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში გ-----ის სახელზე იყო აღრცხული. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 10 ოქტომბრის №882015579730-03 გადაწყვეტილებით მითითებულ უძრავ ქონებაზე დარეგისტრირდა იპოთეკის წარმოშობის რეგისტრაცია და გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

საქმეში წარმოდგენილია თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 27 მაისის განაჩენი, რომლიტაც გ----- ---ე ცნობილ იქნა დამნაშავედ საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 180-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით (სამი ეპიზოდი) და 362-ე მუხლის პირველი ნაწილიტ (სამი ეპიზოდი). აღნიშნული განაჩენიტ დადგენილია, რომ გ-----ემ მის მიერ დამზადებული ყალბი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ქ. თბილისში, ი. აბაშიძის ქ. №43-ში (ყოფ. ბარნოვის ქ. №139-141)/ქ. თბილისში, კავსადის ქ. №9-ში მდებარე 61 კვ.მ ბინა და 115 კვ.მ სხვენი საჯარო რეესტრში დაირეგისტრირა ტავის სახელზე, რის შემდეგაც შუამავლის მეშვეობიტ დაუკავშირდა ზ-----ს და გააფორმა მასტან სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება.

განსახილველ შემტხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №882015561644-03 გადაწყვეტილების, 2015 წლის 1 ოქტომბრის №882015561675-03 გადაწყვეტილების, 2015 წლის 9 ოქტომბრის №882015573201-04 გადაწყვეტილებისა და 2015 წლის 10 ოქტომბრის №882015579730-03 გადაწყვეტილების კანონიერების დადგენა.

საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დაუსაბუტებელია სასარჩელო მოტხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის ტქმის იმ ნაწილში, სადაც სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №882015561644-03 და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №882015561675-03 გადაწყვეტილებების ბატილად ცნობის საფუძველი არ არსებობდა. საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას, რომ როდესაც საკუთრების უფლების დასარეგისტრირებლად, საჯარო რეესტრს წარედგინება უძრავი ქონების შეძენის შესახებ სანოტარო წესიტ დამოწმებული გარიგება, ამ ვიტარებაში მარეგისტრირებელ ორგანოს არ ევალება

გარიგებაზე ხელმომწერი პირის უფლებამოსილების შემოწმება და მისი იდენტიფიკაცია. ასეთი მოცემულობის პირობებში, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-11 მუხლის საფუძველზე, მარეგისტრირებული ორგანო ვალდებულია მხოლოდ შეამოწმოს იმ პირის უფლებამოსილება, რომელმაც წარადგინა სარეგისტრაციო დოკუმენტი, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების მონაწილე მხარე შეიძლება იყოს მხოლოდ მარეგისტრირებული ორგანო და დაინტერესებული პირები. ამდენად, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ (კერძო აქტი) ნასყიდობის ხელშეკრულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი არ იყო თავად ხელმოწერის ნამდვილობის დამადასტურებელი ნოტარიუსის მიერ ერთიანი ელექტრონული სისტემის მეშვეობით, განსახილველ შემთხვევაში არ წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №882015561644-03 და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №882015561675-03 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის საფუძველს.

საკასაციო სასამართლო თავდაპირველად მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონსა და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციაზე, რომლებიც განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს და აღნიშნავს, რომ მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისათვის საჭიროა განხილულ იქნეს მარეგისტრირებული ორგანოს - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის უფლება-მოვალეობები, უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ განაცხადის წარდგენისა და უშუალოდ ასეთი რეგისტრაციის განხორციელების დროს. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამასთან, მარეგისტრირებული ორგანო, როგორც ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია დაიცვას ადმინისტრაციული წარმოების წესი, გადაწყვეტილების მიღებისას სრულყოფილად გამოიკვლიოს და შეაფასოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. მითითებული კანონის 21-ე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით დადგენილია, რომ მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. ამავე ინსტრუქციის 23-ე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილია არაუფლებამოსილი პირის მიერ.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, გ-----

-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტი იყო ხარვეზიანი და არ ქმნიდა რეგისტრაციის საფუძველს. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ გ-----ემ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2015 წლის 1 ოქტომბერს წარუდგინა №882015561644 განცხადება გარიგების საფუძველზე უფლების რეგისტრაციის მიზნით, უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. თბილისი, ი. აბაშიძის ქ. №43 (ყოფ. ბარნოვის ქ. №139-141)/ქ. თბილისი, კავსადის ქუჩა №9. განცხადებას თან ერთვოდა 2015 წლის 18 აგვისტოს ე-----ესა და გ-----ეს შორის გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება. ამავე დღეს წარდგენილი №882015561675 სარეგისტრაციო განცხადებით გ-----ის მიერ მოთხოვნილ იქნა ხსენებული გარიგების ხელშეკრულებით უძრავი ნივთის, მდებარე ქ. თბილისი, ი. აბაშიძის ქ. №43 (ყოფ. ბარნოვის ქ. №139-141)/ქალაქი თბილისი, კავსადის ქუჩა №9, სხვენი №5 (სხვენ-სართული) ბინა 35-ის თავზე რეგისტრაცია. ამდენად, სარეგისტრაციოდ წარდგენილ იქნა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ერთი ხელშეკრულება, რომლითაც ე-----ემ გ-----ეს მიჰყიდა ორი უძრავი ნივთი ბინა 61,00 კვ.მ და 115,5 კვ.მ სხვენ-სართული. აღნიშნული ხელშეკრულება შედგენილია ხელმოწერის ნამდვილობის დადასტურების, ე.წ. კერძო აქტის ფორმით. ხელშეკრულებას ერთვის ნოტარიუს ქეთევან გრიგოლიას მიერ შედგენილი სანოტარო აქტის ფორმულარი, რომელშიც ასახულია ის რეკვიზიტები, რისი მითითების ვალდებულებაც ნოტარიუსს გააჩნია ხელმოწერის ნამდვილობის დადასტურებისას. აღნიშნული ხელშეკრულების სანოტარო მოქმედების შესრულების ინდივიდუალური ნომერი (60663350853615) და ფორმულარში ასახული მონაცემები ემთხვევა ე-----ესა და გ-----ეს შორის ამავე თარიღით გაფორმებული ქირავნობის ხელშეკრულების რეკვიზიტებს. სასამართლო სხდომაზე საჯარო რეესტრის წარმომადგენელმა წარმოადგინა სანოტარო მოქმედებათა ელექტრონული რეესტრიდან ამონაწერი, სადაც ასახულია №60663350853615-ით განხორციელებული სანოტარო მოქმედების მონაცემები. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ უძრავი ქონების გარიგებაზე ხელმოწერის ნამდვილობის დადასტურება დასაშვებია საჯარო რეესტრის უფლებამოსილი თანამშრომლის ან ავტორიზებული პირის მიერ. სხვა შემთხვევაში, უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება მოითხოვს საჯარო აქტის ფორმით - ხელშეკრულების მონაწილეთა ნების დადასტურებას. ავტორიზებული პირი, შესაძლოა, ასევე ადმინისტრაციული ხელშეკრულების საფუძველზე იყოს ნოტარიუსი. ასეთ შემთხვევაში, ნოტარიუსი ითავსებს საჯარო რეესტრის მარეგისტრირებლის ფუნქციას და აღიჭურვება მისი უფლება-მოვალეობებით. ასეთ პირობებში ნოტარიუსი უფლებამოსილია შეადგინოს კერძო აქტი, რომელზეც დაადასტურებს ხელმოწერის ნამდვილობას და განახორციელებს საჯარო რეესტრის უფლებამოსილი პირის ფუნქციას. ხელმოწერის ნამდვილობის დადასტურებით უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება დასაშვებია მხოლოდ იმ პირობებში, თუ ხელშეკრულება გაფორმებისთანავე დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში და იგი დაცული იქნება არაავტორიზებულ პირთა ჩარევისაგან. განსახილველ შემთხვევაში, როგორც უკვე აღინიშნა, გ-----ესა და ე-----ეს შორის 2015 წლის 18 აგვისტოს გაფორმებული ხელშეკრულება უძრავი ქონების

ნასყიდობის თაობაზე წარმოადგენდა კერძო აქტს, იგი 2015 წლის 1 ოქტომბერს საჯარო რეესტრს განცხადება სარეგისტრაციოდ წარუდგინა არა ავტორიზებულმა ნოტარიუსმა, არამედ დაინტერესებულმა პირმა - გ-----ემ.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-19 მუხლის შესაბამისად, უფლებამოსილი პირის მიერ სარეგისტრაციო განცხადების წარდგენის გარეშე დაუშვებელი იყო ხელმოწერის ნამდვილობის დადასტურებით დადებული უძრავი ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, ვინაიდან აღნიშნული ეწინააღმდეგება ზემოთ ხსენებულ სამართლებრივ ნორმებს. ამავე ინსტრუქციის მე-13 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, ამ ინსტრუქციისა და საქართველოს კანონმდებლობის დარღვევით წარმოადგენილი დოკუმენტები არ წარმოადგენს განცხადების მიღებაზე უარის თქმის საფუძველს, იგი შესაძლებელია გახდეს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველი.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №882015561644-03 და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №882015561675-03 გადაწყვეტილებების მიღებისას მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებული იყო გამოეკლინა ის ხარვეზი, რომ მსგავსი სახით დამოწმებული ხელშეკრულება წარდგენილი უნდა ყოფილიყო თავად ხელმოწერის ნამდვილობის დამადასტურებელი ნოტარიუსის მიერ ერთიანი ელექტრონული სისტემის მეშვეობით. ამგვარი ხარვეზის დადგენით უზრუნველყოფილი იქნებოდა სარეგისტრაციო წარმოების წესის დაცვა. სწორედ აღნიშნული წესის დაცვა ემსახურება იმ მიზანს, რომ ხელმოწერის ნამდვილობის დადასტურებით შედგენილი მარტივი ფორმის ხელშეკრულება არ მოხვდეს არაავტორიზებულ პირთა ხელში და დაცული იყოს ჩარევისაგან. ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ზემოაღნიშნული სადავო აქტების - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №882015561644-03 და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №882015561675-03 გადაწყვეტილებების გამოცემისას, სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე და 96-ე მუხლების დარღვევამ შექმნა წანამძღვრები მათი ბათილად ცნობისათვის.

საკასაციო სასამართლო ასევე დაუსაბუთებლად მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებას უძრავი ქონების გაერთიანების თაობაზე სადავო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 9 ოქტომბრის №882015573201-04 გადაწყვეტილების ნაწილში და აღნიშნულთან დაკავშირებით განმარტავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია ბათილად ან არარად უნდა გამოცხადდეს, თუ ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება. ზოგადი

ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის თანახმად, ბათილია ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 9 ოქტომბრის №882015573201-04 გადაწყვეტილებას საფუძვლად უდევს იმჟამად უძრავი ქონების მესაკუთრის განცხადება უძრავი ქონების გაერთიანების თაობაზე. უძრავი ქონების გაერთიანების განაცხადს თან ერთვის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან ორივე უძრავი ნივთისათვის და აზომვითი ნახაზი. **საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ წინა რეგისტრაციის უკანონოობა თავისთავად არ იწვევს შემდგომი რეგისტრაციის ბათილობას, შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლის კანონიერების გადასინჯვის გარეშე, თუმცა აღნიშნული მიდგომა მოქმედებს მესამე პირებთან მიმართებაში, ვინაიდან რეგისტრირებული მესაკუთრე, თუნდაც ის არ იყოს უძრავი ნივთის ნამდვილი მესაკუთრე, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველზე, მესამე პირებისათვის მიიჩნევა ნამდვილ მესაკუთრედ. განსახილველ შემთხვევაში, ქონების გაერთიანების შესახებ სადავო აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედო წინა რეგისტრაციები, კერძოდ: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №882015561644-03 და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №882015561675-03 გადაწყვეტილებები. მითითებულ შემთხვევებში სუბიექტს წარმოადგენს ერთი პიროვნება - გ-----ე, რომლის მიმართაც არსებობს საჯარო რეესტრის ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის საფუძველი. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №882015561644-03 და №882015561675-03 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობით გაუქმდა გ-----ის საკუთრება უძრავ ქონებაზე, რის გამოც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 9 ოქტომბრის №882015573201-04 გადაწყვეტილებით გ-----ე არ შეიძლება იყოს იმავე ქონების მესაკუთრედ აღრიცხული საჯარო რეესტრში. ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 9 ოქტომბრის №882015573201-04 გადაწყვეტილება უძრავი ქონების გაერთიანების ნაწილში ზიანს არ აყენებს მოსარჩელის კანონიერ ინტერესს, რის გამოც სახეზე არ გვაქვს აღნიშნულ ნაწილში მითითებული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 9 ოქტომბრის №882015573201-04 გადაწყვეტილება მოსარჩელის კანონიერ ინტერესს ზიანს აყენებს მესაკუთრედ გ-----ის აღრიცხვის ნაწილში, შესაბამისად, ამ ნაწილში ე-----ის სასარჩელო მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ და მოპასუხეს - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა დაევალოს 2015**

წლის 9 ოქტომბრის №882015573201-04 გადაწყვეტილებაში განახორციელოს ცვლილება იმგვარად, რომ მესაკუთრედ ნაცვლად გ-----ისა, აღირიცხოს ე-----
----ე.

რაც შეეხება სადავო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 10 ოქტომბრის №882015579730-03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას, საკასაციო სასამართლო აღნიშნულთან მიმართებაში ვერ გაიზიარებს კასატორის მოსაზრებას, რომ საჯარო რეესტრის მიერ თავდაპირველად მიღებული აქტების ბათილად ცნობა განაპირობებს შემდგომში მესამე პირების მიმართ მიღებული აქტების გაბათილებას.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 10 ოქტომბრის №882015579730-03 გადაწყვეტილებას საფუძვლად უდევს გ-----ესა და ზ-----
----ს შორის დადებული იპოთეკის ხელშეკრულება, რომელიც დაიდო უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. თბილისში, ი. აბაშიძის ქ. №43 (ყოფილი ბარნოვის ქ. №139-141)/ქ. თბილისში, კავსადის ქ. №9, სართული 5, ფართი 126,00 კვ.მ. და სხვენი №5, ფართი 105,28 კვ.მ., საკადასტრო კოდი 01.14.11.019.005.01.552, დარეგისტრირდა იპოთეკის წარმოშობის რეგისტრაცია და გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. აღნიშნული იპოთეკის ხელშეკრულება გაფორმებულია სანოტარო მოქმედების დადასტურების გზით, რომელიც საჯარო რეესტრს წარედგინა ხელშეკრულების დამმოწმებელი ნოტარიუსის მიერ. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ იპოთეკა სანივთო-სამართლებრივი უზრუნველყოფის ერთ-ერთი ღონისძიებაა და ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების რისკის პრევენციას ახდენს. ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობისას იპოთეკა იკავებს შესრულების ადგილს და კრედიტორს უზრუნველყოფის საშუალების მეშვეობით თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას აძლევს. მხარეთა სახელშეკრულებო ურთიერთობის ეტაპზე სახეზეა იპოთეკა, როგორც ვალდებულებითი უფლება, ხოლო უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ ის მოიპოვებს აბსოლუტურ უფლებას, შესაბამისად, რეგისტრაციის ეტაპიდან იპოთეკა სანივთო უფლებაა, რომლის მიზანი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში კრედიტორის მოთხოვნის უძრავი ქონებით კომპენსირებაში გამოიხატება. სადავო ფართზე იპოთეკის უფლება ამჟამად რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში. იპოთეკა, როგორც აქცესორული უფლება, მიბმულია ძირითად მოთხოვნაზე, უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ცვლილება იწვევს ცვლილებას იპოთეკის უფლებაშიც, ვალდებულების არსებობა ადასტურებს იპოთეკის სანივთო უფლებას, ამასთანავე იპოთეკის რეგისტრაცია არის იპოთეკის უფლების ნამდვილობის საჯარო დადასტურება, რომელიც ადასტურებს საკუთრების უფლების წარმოშობას უძრავ ქონებაზე.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, გამსხვისებლის საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრაცია საკმარისია იმისათვის, რომ შემძენმა ჩათვალოს, რომ გამსხვისებელი მესაკუთრეა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით განმტკიცებული საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე, რეესტრის ჩანაწერის სწორად მიჩნევისათვის

საკმარისია გამსხვილებელი რეესტრში რეგისტრირებული იყოს უძრავ ნივთზე უფლების მესაკუთრედ, რეესტრის ჩანაწერის სისწორის გამომრიცხავ გარემოებად მითითებულია შემთხვევა, როდესაც ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი არაზუსტია. ამდენად, ვინაიდან გ-----
-----ე ხელშეკრულებების დადებისას საჯარო რეესტრში აღრიცხული იყო უძრავი ნივთის მესაკუთრედ და იპოთეკარებს არ ჰქონდათ საშუალება ევარაუდათ საკუთრების ხარვეზიანობა, ისინი მიიჩნევიან კეთილსინდისიერებად და მათ მიმართ უნდა გავრცელდეს მართლზომიერი იპოთეკარებისათვის განსაზღვრული საკანონმდებლო გარანტიები. კეთილსინდისიერი შემძენის ასეთი უფლებრივი მდგომარეობა გამოწვეულია საჯარო რეესტრის სპეციფიკური დანიშნულებით სამოქალაქო ბრუნვის მექანიზმში. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის მონაცემების უტყუარობისა და სიზუსტის პრეზუმფცია ემყარება სამართალში დამკვიდრებული ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპს. პრეზუმფცია თავისი ბუნებით არის იურიდიული ფიქცია, ვარაუდი რეგისტრაციის სისრულის და სისწორის შესახებ. აღნიშნული პრეზუმფციიდან გამომდინარე, იპოთეკარებს არ ეკისრებათ დამატებითი წინდახედულობის გამოჩენის ვალდებულება.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 10 ოქტომბრის №882015579730-03 გადაწყვეტილება, რომლითაც საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა იპოთეკის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისში, ი. აბაშიძე, №43-ში (ყოფ. ბარნოვის ქ. №139-141)/ქ. თბილისში, კავსადის ქ. №9-ში მე-5 სართულზე, ფართით: ბინა 126 კვ.მ. და სხვენი 105 კვ.მ., შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული სადავო ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან.

სააპელაციო პალატა გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით ცვლის აქამდე არსებულ სასამართლო პრაქტიკას (იხ. მაგ. სუს 03.06.14წ. საქმე #ბს-287-279(კ-13); სუს 30.05.17წ. საქმე №ბს-213-211(2კ-17)), აღნიშნულის მიუხედავად სააპელაციო პალატის სამოტივაციო ნაწილში არ არის მოყვანილი სასამართლო პრაქტიკის შეცვლის არგუმენტირებული მოსაზრებები. ამდენად, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ განსახილველ შემთხვევაში სახეზეა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის დარღვევა, რომლის თანახმად, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ იგი იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული (გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძვლები), ხოლო ამავე კოდექსის 411-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო თვითონ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, თუ არ არსებობს ამ კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძვლები.

ყოველივე ზემოთქმულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ე-----ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა

პალატის 2017 წლის 25 ივლისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ე-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №882015561644-03 და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №882015561675-03 გადაწყვეტილებები; ამასთან, მოპასუხეს - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა დაევალოს განახორციელოს ცვლილება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 9 ოქტომბრის №882015573201-04 გადაწყვეტილებაში იმგვარად, რომ მესაკუთრედ ნაცვლად გ-----ისა, აღირიცხოს ე-----ე; ხოლო დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო ასევე განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის გათვალისწინებით, დაკმაყოფილებული სასარჩელო მოთხოვნების პროპორციულად, მოპასუხეს – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ე-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 412.5 ლარის გადახდა მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურების მიზნით (პირველი ინსტანციის სასამართლოში – 100 ლარის ოდენობით; სააპელაციო სასამართლოში – 150 ლარის ოდენობით; საკასაციო სასამართლოში – 300 ლარის ოდენობით).

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 411-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ე-----ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 25 ივლისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. ე-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №882015561644-03 და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №882015561675-03 გადაწყვეტილებები;
5. მოპასუხეს - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს განახორციელოს ცვლილება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 9 ოქტომბრის №882015573201-04 გადაწყვეტილებაში იმგვარად, რომ მესაკუთრედ ნაცვლად გ-----ისა, აღირიცხოს ე-----ე;
6. დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
7. მოპასუხეს – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ე-----ის სასარგებლოდ, დაკმაყოფილებული სასარჩელო მოთხოვნების პროპორციულად, დაეკისროს 412.5 ლარის გადახდა მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურების მიზნით;
8. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

თავმჯდომარე

მ. ვაჩაძე

მოსამართლეები:

ნ. სხირტლაძე

ვ. როინიშვილი