



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

საქმე №33/2184-16
წელი

28 თებერვალი 2018

თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე: ნინო ქადაგიძე

სხდომის მდივანი - რუსუდან ანდრიაშვილი

აპელანტები -

1) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;

წარმომადგენელი - თ-----ი

2) გ-----;

წარმომადგენელი - გ-----ე;

მესამე პირები - თ-----ი, ს-----ე, გი-----ე;

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 29 ივლისის გადაწყვეტილება;

პირველი აპელანტის სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა: თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის გადაწყვეტილების გაუქმება და სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

მეორე აპელანტის სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა: თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის გადაწყვეტილების გაუქმება და სასარჩელო მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილება.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 29 ივლისის გადაწყვეტილებით გ-----ს სარჩელი

დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 30 ივლისის №8----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; გ-----ს მოთხოვნა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 3 აგვისტოს №8----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

დადგენილია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 23 დეკემბრის N8-----5-03 გადაწყვეტილებით, უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულების (დამოწმების თარიღი: 17.12.2010, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო) საფუძველზე, უძრავ ნივთზე მდებარე – ქ. თბილისი, ქუ-----ს და აგ-----ს (ყოფ. ე-----ა) ქუჩების კუთხეში ს-----, ფართი (მშენებარე) – 129,80 კვ.მ. (ს/კ: N0-----), რეგისტრირებული იყო გ-----ს საკუთრების უფლება.

დადგენილია ასევე, რომ 2015 წლის 18 ივლისს, გ-----გი მ-----სა და გი-----ეს შორის დაიდო უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულება 129,80 კვ.მ. ბინაზე, მდებარე – ქ. თბილისი, ქუ-----სა და აგ-----ს (ყოფილი ე-----ას) ქუჩის კუთხეში, ს----- (ს/კ: N0-----). ხელშეკრულება დამოწმებულია სანოტარო წესით და მინიჭებული აქვს სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი – 14-----; ნოტარიუსის მიერ დამოწმდა ხელშეკრულების ხელმომწერ პირთა ნამდვილობა (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი: 1-----; თარიღი: 18.07.2015წ. ნოტარიუსი: ზ-----ი).

დადგენილია ასევე, რომ 2015 წლის 30 ივლისს, გი-----ემ განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს, რომლითაც წარდგენილი 2015 წლის 18 ივლისის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, უძრავ ნივთზე, მდებარე – ქ. თბილისი, რა-----ლ აგ-----ს N-, ს----- (ს/კ: N0-----) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

საქმეში წარმოდგენილია ასევე 2015 წლის 18 ივლისს გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, გ-----გი მ-----მა გაყიდა, ხოლო გი-----ემ იყიდა გამყიდველის საკუთრებაში არსებული

უძრავი ნივთი, მდებარე – ქ. თბილისი, ქუ-----ს და აგ-----ს (ყოფ. ე-----ას) ქუჩის კუთხეში, ს-----, ფართი 129,80 კვ.მ., ფართი (მშენებარე), ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო, ს/კ: NO-----.

წარდგენილი ხელშეკრულების თანახმად, იგი დამოწმებული იყო სანოტარო წესით და მინიჭებული ჰქონდა სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი

– 14-----; ნოტარიუსის მიერ დამოწმდა ხელშეკრულების ხელმოწერ პირთა ნამდვილობა (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი: 1-----; თარიღი: 18.07.2015წ. ნოტარიუსი: ზ-----ი).

დადგენილია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 30 ივლისის N8-----03 გადაწყვეტილებით 2015 წლის 18 ივლისის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი: 1-----; თარიღი: 18.07.2015წ. ნოტარიუსი: ზ-----ი) საფუძველზე, უძრავ ნივთზე, მდებარე – ქ. თბილისი, რა---ლ აგ-----ს N-ში, ს-----ში არსებულ 129,80 კვ.მ. ფართზე (ს/კ: NO-----) დარეგისტრირდა გი-----ის საკუთრების უფლება და გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

საქმეზე ასევე დადგენილია, რომ ერთის მხრივ, გი-----ესა და მეორეს მხრივ, თ-----სა და ს-----ეს შორის, 2015 წლის 30 ივლისს, სანოტარო წესით გაფორმდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი: 1-----; რეგისტრაციის თარიღი: 30.07.2015წ.; ნოტარიუსი: ი-----ი) უძრავ ნივთზე, მდებარე – ქ. თბილისი, რა---ლ აგ-----ს N-, ს-----, ფართი (მშენებარე) – 129,80 კვ.მ. (ს/კ: NO-----).

დადგენილია ასევე, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 3 აგვისტოს N8-----03 გადაწყვეტილებით, ზემოაღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე, დარეგისტრირდა იპოთეკის წარმოშობის რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე – ქ. თბილისი, რა---ლ აგ-----ს N-, ს-----, ფართი (მშენებარე) – 129,80 კვ.მ., ს/კ: NO----- და გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

საქმეზე ასევე დადგენილია, რომ 2016 წლის 1 აპრილს ერთის მხრივ, ს-----ესა და მეორეს მხრივ, თ-----ს შორის სანოტარო წესით გაფორმდა უფლების დათმობის (ცესიის) შესახებ ხელშეკრულება (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი: 160318831; რეგისტრაციის თარიღი: 01.04.2016წ.; ნოტარიუსი: ს-----), რომლის თანახმადაც თ-----ა მა-----მა ს-----ა გ-----ს გადასცა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებით (დამოწმებული ნოტარიუს ი. ნა-----ს მიერ 30/07/2015 წელს, რეესტრში რეგისტრაციის N-----), შეძენილი პირველი რიგის იპოთეკარის მოთხოვნის უფლება სრულად, ხოლო იპოთეკის საგანს წარმოადგენდა უძრავი ქონება –

129,80 კვ.მ. ფართი (მშენებარე) სართ. 2, ბინა N3, მდებარე – ქ. თბილისი, ქუჩა რა---ლ აგ---- N- (ს/კ: NO-----).

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 4 აპრილის N8----- 03 გადაწყვეტილებით, ზემოაღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე, განხორციელდა იპოთეკის ცვლილების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე – ქ. თბილისი, ქუჩა რა---ლ აგ---- N-, ს-----, 129,80 კვ.მ. (ს/კ: NO----- --) და გაიცა შესაბამისი ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალურ 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.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული გადაწყვეტილებები რეგისტრაციის თაობაზე წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 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 და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

სასამართლომ თავდაპირველად აღნიშნა, რომ მოსარჩელის მიერ მითითებული გარემოებები, რომელთა გათვალისწინებითაც მოსარჩელე ედავება მარეგისტრირებელ ორგანოს, სამართლებრივი თვალსაზრისით, საქართველოს

სისხლის სამართლის კოდექსით გათვალისწინებული დანაშაულის დადგენისათვის გამოსარკვევ გარემოებას წარმოადგენს და მათი გამოკვლევა სცილდება 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“ საქართველოს 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.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

„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) უფლებამოვალუბებს. ამავე საკანონმდებლო აქტის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

სასამართლომ ასევე მოიხმო მითითებული საკანონმდებლო აქტის 21-ე მუხლი, რომლის „გ“ ქვეპუნქტით დადგენილია, რომ მარეგისტრირებელი 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 მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილია არაუფლებამოსილი პირის მიერ.

„ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონის 38-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ და „ზ“ ქვეპუნქტების თანახმად, ნოტარიუსი ასრულებს შემდეგ საანოტარო 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 საანოტარო 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 საანოტარო მოქმედებას ენიჭება დამოუკიდებელი ნომერი, რომელიც აღნიშნული უნდა იქნეს გაცემულ დოკუმენტებსა და დამადასტურებელ წარწერებში.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 31 მარტის N71 ბრძანებით დამტკიცებული საანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ ინსტრუქციის მე-15 მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტების თანახმად, იმ აქტის დასამოწმებლად (გარიგების, მოწმობის და სხვა), რომლის ნამდვილობისათვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილია საანოტარო ფორმის დაცვა, ნოტარიუსი ვალდებულია შეამოწმოს მხარეთა (წარმომადგენელთა) ვინაობა, უფლებამოსილება, ქმედუნარიანობა, ნების გამოვლენის ნამდვილობა და უზრუნველყოს გარიგების კანონმდებლობასთან შესაბამისობა, მხარეთა ნების ადეკვატური ასახვა გარიგებაში, მხარეთათვის გარიგების შინაარსის და სამართლებრივი შედეგების განმარტება, რჩევის მიცემა. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი წესით შესრულებული საანოტარო აქტი არის საჯარო აქტი. საჯარო აქტის რეკვიზიტები დადგენილია ამავე ინსტრუქციის 30-ე მუხლით. მე-15 მუხლის მე-6 და მე-7 პუნქტების თანახმად, გარიგებაზე ან სხვა დოკუმენტზე ხელმოწერების დამოწმებისას, ნოტარიუსი ვალდებულია შეამოწმოს მხოლოდ მხარეთა (წარმომადგენელთა) პირადობა, ქმედუნარიანობა და დაამოწმოს ხელმოწერ პირთა ხელმოწერების ნამდვილობა. ამ მუხლის მე-6 პუნქტით დადგენილი წესით შესრულებული დოკუმენტი არის კერძო აქტი.

ამავე ინსტრუქციის 31-ე მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტების თანახმად, თუ მოწმდება კერძო აქტზე ხელმოწერის ნამდვილობა, ან ასლის შესატყვისობა დედანთან (ან დამოწმებულ ასლთან), ან ამონაწერი დოკუმენტიდან, ან სხვა ნებისმიერი მოქმედება, გარდა საჯარო აქტისა, უნდა შედგეს დამადასტურებელი წარწერა (ფორმულარი). ფორმულარი შეიძლება დაიბეჭდოს უშუალოდ დოკუმენტზე ან განთავსდეს ცალკე ფურცელზე და აიკინძოს

დოკუმენტთან (კერძო აქტთან ერთად, ასლთან ერთად). ფორმულარი შეიძლება განთავსდეს როგორც სანოტარო აქტის დასაწყისში, ისე ბოლოში, თუ ამ ინსტრუქციით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

საქმეში წარმოდგენილი 2015 წლის 18 ივლისის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, გ-----გი მ-----მა გაყიდა, ხოლო გი-----ემ იყიდა გამყიდველის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, მდებარე – ქ. თბილისი, ქუ-----ს და აგ-----ს (ყოფ. ე-----ას) ქუჩის კუთხეში, ს-----, ფართი 129,80 კვ.მ., ფართი (მშენებარე), ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო, ს/კ: NO-----. წარდგენილი ხელშეკრულების თანახმად, იგი დამოწმებული იყო სანოტარო წესით და მინიჭებული ჰქონდა სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი – 14-----; ნოტარიუსის მიერ დამოწმდა ხელშეკრულების ხელმოწერ პირთა ნამდვილობა (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი: 1-----; თარიღი: 18.07.2015წ. ნოტარიუსი: ზ-----ი).

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ზემოაღნიშნული სანოტარო აქტი წარმოადგენს კერძო აქტს, რომელზეც აღბეჭდილია ხელმოწერის ნამდვილობის დადასტურების შესახებ სანოტარო მოქმედების ამსახველი ფორმულარი.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 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 ეს ინსტრუქცია. ამავე მუხლის მე-2-მე-7 პუნქტების მიხედვით, ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმებაზე უფლებამოსილი პირები განისაზღვრება სააგენტოს თავმჯდომარის სამართლებრივი აქტით. შესაბამისი ადმინისტრაციული ხელშეკრულების საფუძველზე, შესაძლებელია ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმების უფლებამოსილება ასევე გადაცემულ იქნეს ავტორიზებული პირისათვის. ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება ხორციელდება უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებული განცხადების წარმოდგენასთან ერთად, უფლებამოსილი პირის თანდასწრებით. დაუშვებელია ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება სარეგისტრაციო განცხადების წარმოდგენის გარეშე. ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმებას ექვემდებარება გარიგების მხოლოდ ერთი ეგზემპლარი, რომელიც სარეგისტრაციო დოკუმენტის სახით, განცხადებასთან ერთად უნდა ჩაბარდეს მარეგისტრირებელ ორგანოს. უფლებამოსილი პირის მიერ ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება ხორციელდება სარეგისტრაციო განცხადების წარდგენის ადგილის მიხედვით.

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 2015 წლის 30 ივლისს, გი-----ემ განცხადებით მიმართა (რეგისტრაციის N8-----) სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს, რომლითაც წარდგენილი 2015 წლის 18 ივლისის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, უძრავ ნივთზე, მდებარე – ქ. თბილისი, რა---ლ აგ-----ს N-, ს----- საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. განცხადებას ერთვოდა 2015 წლის 18 ივლისს გ-----გი მ-----სა და გი-----ეს შორის გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

როგორც აღინიშნა, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი იქნა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც გ-----გი მ-----მა გი-----ეს მიყიდა უძრავი ქონება, მდებარე – ქ. თბილისი, ქუ-----სა და აგ-----ს (ყოფილი ე-----ას) ქუჩის კუთხეში, ს----- (ს/კ: N0-----). აღნიშნული ხელშეკრულება შედგენილია ხელმოწერის ნამდვილობის დადასტურების, ე.წ. კერძო აქტის ფორმით. ხელშეკრულებას ერთვის ნოტარიუს ზ-----ის მიერ შედგენილი სანოტარო აქტის ფორმულარი, რომელშიც ასახულია ის რეკვიზიტები, რისი მითითების ვალდებულებაც ნოტარიუსს გააჩნია ხელმოწერის ნამდვილობის დადასტურებისას. აღნიშნული ხელშეკრულების სანოტარო მოქმედების შესრულების ინდივიდუალური ნომერია – 14-----. ფორმულარში ასახული მონაცემები და სანოტარო მოქმედების შესრულების ინდივიდუალური ნომერი ემთხვევა გ-----გი მ-----სა და გი-----ეს შორის ამავე თარიღით გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების რეკვიზიტებს.

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-----გი მ-----სა და გი-----ეს შორის 2015 წლის 18 ივლისს გაფორმებული ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის თაობაზე წარმოადგენდა კერძო აქტს, თუმცა იგი 2015 წლის 30 ივლისს საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციოდ განცხადება წარუდგინა არა ავტორიზებულმა ნოტარიუსმა, არამედ დაინტერესებულმა პირმა - გი-----ემ.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 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 წარმოდგენილი დოკუმენტები არ წარმოადგენს განცხადების მიღებაზე უარის თქმის საფუძველს, იგი შესაძლებელია გახდეს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 30 ივლისის N8-----03 გადაწყვეტილების 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.

„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. საქართველოს 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. ანუ წინა რეგისტრაციის უკანონობა თავისთავად არ იწვევს შემდგომი რეგისტრაციის ბათილობას, შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლის კანონიერების გადასინჯვის გარეშე.

დადგენილია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 3 აგვისტოს N8-----03 გადაწყვეტილებას საფუძვლად უდევს ერთი მხრივ, გი-----ესა და მეორეს მხრივ, თ-----სა და ს-----ეს შორის, 2015 წლის 30 ივლისს დადებული იპოთეკის ხელშეკრულება, რომელიც გაფორმებულია სანოტარო მოქმედების დადასტურების გზით. აღნიშნული იპოთეკის ხელშეკრულება საჯარო რეესტრს წარედგინა ხელშეკრულების დამმოწმებელი ნოტარიუსის მიერ.

„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.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 3 აგვისტოს N8-----03 გადაწყვეტილების მიღებისას წარდგენილი დოკუმენტაცია სრულად აკმაყოფილებდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ 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 გადაწყვეტილება გი-----ის სახელზე უძრავი ქონების საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის თაობაზე, მაგრამ აღნიშნული რეგისტრაციის შემდეგ, ამავე ქონებაზე განხორციელებული დანარჩენი სარეგისტრაციო წარმოებები დამოუკიდებლად წარმოადგენენ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემის წინაპირობებს. ამდენად, ის გარემოება, რომ გი-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას დარღვეულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების მოთხოვნები, რაც საფუძვლად დაედო სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობას, ავტომატურად ვერ გახდება შემდგომი რეგისტრაციის - უძრავ ნივთზე იპოთეკის უფლების წარმოშობის რეგისტრაციის ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

სასამართლომ განმარტა, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 601 მუხლით, რომლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამასთან, კანონმდებელი მითითებული მუხლის მე-2 ნაწილში აზუსტებს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის 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.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ ჩათვალა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 30 ივლისის N8-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება მიღებულია კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნათა დაუცველად, რის გამოც არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი. რაც შეეხება სსიპ საჯარო

რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 3 აგვისტოს N8-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებას, მისი გამოცემისას არ დარღვეულა ადმინისტრაციული წარმოების წესი, რის გამოც მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს. ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ გ-----ს სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

სააპელაციო საჩივრის ავტორის მოსაზრებით, სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა გამოყენებული და განმარტებული „ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონის 39-ე მუხლი. აღნიშნული მუხლი ცალსახად ადგენს, რომ ავტორიზებულ ნოტარიუსს (ნოტარიუსი, რომელსაც რეგისტრაციის უფლებამოსილება დელეგირებული აქვს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების საფუძველზე), შეუძლია მხარეთა ნების არსებობის შემთხვევაში, მის მიერ დამოწმებული(როგორც საჯარო, ისე კერძო აქტის ფორმით) ხელშეკრულება თავადვე დაარეგისტრიროს. თუმცა, არცერთი ნორმატიული აქტი არ განსაზღვრავს, რომ უძრავ ნივთთან დაკავშირებით დადებული გარიგება არ შეიძლება დამოწმდეს (და შესაბამისად დაარეგისტრიროდეს) კერძო აქტის ფორმით, თუ ამ დამოწმებას არ ახორციელებს ავტორიზებული ნოტარიუსი და ამავდროულად არ არეგისტრირებს აღნიშნულ გარიგებას.

აპელანტი აღნიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი უძრავ ნივთებთან დაკავშირებით დადებულ გარიგებას ფორმა სავალდებულო გარიგებად განსაზღვრავს. კერძოდ, სსკ-ის 183-ე მუხლის თანახმად უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

ამავე კოდექსის 311 პრიმა მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე შესაბამისი უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის წარდგენილ უნდა იქნეს წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება. გარიგება ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა დამოწმებული უნდა იყოს კანონით დადგენილი წესით. თუ გარიგების მონაწილე მხარეები გარიგებას ხელს აწერენ მარეგისტრირებელ ორგანოში უფლებამოსილი პირის თანდასწრებით, მაშინ გარიგების ნამდვილობისათვის არ მოითხოვება გარიგების ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობის დამოწმება.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის 22-ე მუხლის თანახმად, უფლებამოსილი პირის (სარეგისტრაციო განცხადების მიმღების) თანდასწრებით გარიგებაზე ხელმოწერის დროს უფლებამოსილი პირის მიერ ხდება მხოლოდ გარიგებაზე ხელმომწერი პირის იდენტიფიკაცია და ამ უკანასკნელის მიერ ხელმოწერის ფაქტის დადასტურება. აღნიშნული არ გულისხმობს გარიგების შინაარსის მოქმედ კანონმდებლობასთან შესაბამისობის და მხარეთა მიერ ნების გამოხატვის ნამდვილობის დადგენას ან სხვა გარემოების შემოწმებას. გარიგებაზე ხელმოწერის ფაქტს უფლებამოსილი პირი ადასტურებს სამსახურებრივი შტამპით...

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 31 მარტის N71 ბრძანებით დამტკიცებული საანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ ინსტრუქციის მე-15 მუხლის პირველი, მე-2 და მე-5 პუნქტების თანახმად ადგენს: 1. იმ აქტის დასამოწმებლად (გარიგების, მოწმობის და სხვა), რომლის ნამდვილობისათვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილია საანოტარო ფორმის დაცვა, ნოტარიუსი ვალდებულია შეამოწმოს მხარეთა (წარმომადგენელთა) კინაობა, უფლებამოსილება, ქმედუნარიანობა, ნების გამოვლენის ნამდვილობა და უზრუნველყოს გარიგების კანონმდებლობასთან შესაბამისობა, მხარეთა ნების ადეკვატური ასახვა გარიგებაში, მხარეთათვის გარიგების შინაარსის და სამართლებრივი შედეგების განმარტება, რჩევის მიცემა. 2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი წესით შესრულებული საანოტარო აქტი არის საჯარო აქტი. 5. ნოტარიუსი ვალდებულია, საჯარო აქტის ფორმით დოკუმენტის დამოწმებისას საანოტარო მოქმედების მონაწილეს განუმარტოს საანოტარო აქტის შინაარსი და მისი სამართლებრივი შედეგები. განმარტება შეიძლება ატარებდეს ზეპირ ხასიათს და იგი შეიძლება არ აისახოს საანოტარო აქტში, გარდა კანონმდებლობით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, როდესაც სავალდებულოა წერილობითი განმარტება. ივარაუდება, რომ მხარეებმა საანოტარო აქტის ხელმოწერამდე მიიღეს ჯეროვანი განმარტებანი.

ამავე ინსტრუქციის მე-6, მე-7 და მე-8 პუნქტების თანახმად, კი გარიგებაზე ან სხვა დოკუმენტზე ხელმოწერების დამოწმებისას, ნოტარიუსი ვალდებულია შეამოწმოს მხოლოდ მხარეთა (წარმომადგენელთა) პირადობა, ქმედუნარიანობა და დაამოწმოს ხელმომწერ პირთა ხელმოწერების ნამდვილობა. ამ მუხლის მე-6 პუნქტით დადგენილი წესით შესრულებული დოკუმენტი არის კერძო აქტი. ნოტარიუსს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა კერძო აქტის კანონმდებლობასთან შეუსაბამობის ან კერძო აქტში ხელმომწერის ნების არაადეკვატურად ასახვის გამო.

ზემოაღნიშნული კანონის მუხლების სამართლებრივი ანალიზის შედეგად დგინდება, რომ კანონმდებლობა უძრავ ნივთებთან დაკავშირებით გარიგების დადებისას ადგენს გარიგების ფორმის დაცვის სავალდებულოებას: გარიგება

უნდა დაიდოს წერილობითი ფორმით, უნდა დამოწმდეს კანონით დადგენილი წესით და უნდა დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრში. კანონით კი გათვალისწინებულია გარიგების დამოწმების შემდეგი ფორმები: საჯარო სანოტარო ფორმა - ნოტარიუსი გარიგების მხარეებს განუმარტავს მის შინაარსს, ამოწმებს ქმედუნარიანობას, ახდენს იდენტიფიკაციას და შემდეგ ახდენს ხელმოწერების ნამდვილობის დამოწმებას. კერძო აქტის ფორმით დადებული გარიგების დროს ნოტარიუსის მიერ მოწმდება მხოლოდ გარიგების მონაწილე მხარეთა ქმედუნარიანობა, ხდება გარიგების მხარეების იდენტიფიკაცია და მათი ხელმოწერების ნამდვილობის დამოწმება. რაც შეეხება უძრავ ნივთთან დაკავშირებით დადებული გარიგების მხარეთა ხელმოწერის დამოწმებას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, განსაზღვრულია, რომ საჯარო რეესტრის უფლებამოსილი პირი ახდენს გარიგებაზე ხელმოწერი პირის იდენტიფიკაციას და მათ მიერ ხელმოწერის ფაქტის დადასტურებას („საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ინსტრუქციის 22-ე მუხლი). აღნიშნული გარიგება მისი სამართლებრივი შედეგებით ფაქტიურად გათანაბრებულია ნოტარიუსის მიერ კერძო აქტის ფორმით დამოწმებულ გარიგებასთან.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტი მიიჩნევს, რომ კანონი არ ადგენს, რომ უძრავ ნივთებთან დაკავშირებით დადებული გარიგებები არ შეიძლება დამოწმდეს კერძო აქტის ფორმით თუ მისი რეგისტრაცია დაუყოვნებლივ არ ხდება ავტორიზებული ნოტარიუსის მიერ. შესაბამისად, აპელანტის მოსაზრებით, კანონშეუსაბამოა სასამართლოს მიერ საკითხის ამგვარი გადაწყვეტა, მითუმეტეს, რომ „ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონის 39-ე მუხლში მითითებულია ნოტარიუსის უფლებამოსილებაზე (და არა ვალდებულებაზე) განხორციელოს მის მიერ დამოწმებული გარიგებების (გარიგების ფორმა არ არის კანონით განსაზღვრული) ასახვა საჯარო რეესტრის მონაცემთა ბაზაში იმ შემთხვევაში, თუ მას გააჩნია ამგვარი უფლებამოსილება სააგენტოსგან დელეგირების გზით.

რაც შეეხება საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს, აპელანტი განმარტავს, რომ "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად 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. აღსანიშნავია, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოში არ ყოფილა რეგისტრირებული/დაცული მხარეთა შორის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება. ანუ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ რეგისტრაციის განხორციელებისას ურთიერთშესაბამისობის დადგენის პროცესშიც კი ვერ იქნებოდა გათვალისწინებული იჯარის ხელშეკრულების ფორმულარის და ნასყიდობის ხელშეკრულების ფორმულარის იდენტურობის ფაქტი.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტი თვლის, რომ მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები შესაბამისობაშია კანონის მოთხოვნებთან, რის საფუძველზეც ითხოვს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებას.

გ-----ს სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტის პოზიციით, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტები იყო ურთიერთშეუსაბამო, კერძოდ დოკუმენტის სანოტარო ანოტაციაში მითითებული ინფორმაცია არ შეესაბამებოდა სარეგისტრაციოდ წარდგენილ დოკუმენტს, არ ემთხვეოდა ფურცლებისა და ხელმოწერების რაოდენობა ერთმანეთს, რაც თავისთავად გულისხმობდა, რომ წარდგენილი დოკუმენტი არ აკმაყოფილებდა კანონმდებლობი დადგენილ მოთხოვნებს. მოსამართლემ აღნიშნული გარემოება გადაწყვეტილებაში სათანადოდ არ ასახა, რომელიც წარმოადგენდა აქტის ბათილობის დამატებით საფუძველს. განსახილველ შემთხვევაში აქტის ბათილად ცნობის ორი საფუძველი არსებობს: სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტი იყო ურთიერთშეუსაბამო და სარეგისტრაციო დოკუმენტი რეესტრში უნდა წარედგინა უფლებამოსილ ავტორიზებულ პირს და დაცული უნდა ყოფილიყო არავტორიზებულ პირთა ჩარევიდან.

აპელანტი განმარტავს, რომ სასამართლოს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61¹ მუხლის მე-7 პუნქტი და ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის განსაზღვრული მოთხოვნები ურთიერთშეუსაბამისობაში უნდა მოეყვანა და გადაწყვეტილებაში სათანადოდ აესახა. აქტის ბათილად, ან ძალადაკარგულად გამოცადების ობიექტი შეიძლება იყოს, როგორც აღჭურველი, ისე ამკრძალავი ინდ. აქტი, ხოლო აქტის ბათილად ცნობის პერიოდი განსაზღვრავს მისგან გამომდინარე სამართლებრივი შედეგების ბედს. განსახილველ შემთხვევაში სახეზეა, რომ აქტის ბათილად ცნობა უნდა მოხდეს მისი ძალაში შესვლის დღიდან. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის თანახმად აქტის ბათილად ცნობა იწვევს მისგან გამომდინარე ყველა სამართლებრივი შედეგის ბათილობას, ე.ი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტი მიიჩნევს, რომ პირველი სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება უპირობო საფუძველია მეორე სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებისა, რადგან იგი უშუალო და პირდაპირ ზიანს აყენებს მოსარჩელის ქონებრივ ინტერესებს. კანონის ანალოგიის საფუძველზე აპელანტი უთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 62-ე მუხლზე, რომლის თანახმადაც უცილო ბათილი გარიგება ბათილად ითვლება მისი დადების მომენტიდან.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტი ითხოვს მისი სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებას.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართველოს სსკ-ის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო, ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილით სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სსკ-ის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 389-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს საქმის გარემოებებთან დაკავშირებით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითებას, შესაძლო ცვლილებების ან დამატებების გათვალისწინებით.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა-კანონიერების შემოწმებისა და საქმის სასამართლო განხილვის შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი დასაბუთებულია და უნდა დაკმაყოფილდეს, რაც შეეხება გ-----ს სააპელაციო საჩივარს უარი უნდა ეთქვას დაკმაყოფილებაზე, შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლო თვლის, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას დარღვეულია მატერიალური სამართლის ნორმები, სასამართლომ არასწორად განმარტა გამოყენებული კანონი და საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს მისცა არასრულყოფილი შეფასება, რაც ქმნის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველს.

დადგენილია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 23 დეკემბრის N8-----5-03 გადაწყვეტილებით, უძრავი ქონება მდებარე – ქ. თბილისი, ქუ-----ს და აგ-----ს

(ყოფ. ე----ა) ქუჩების კუთხეში, ს-----, ფართი (მშენებარე) – 129,80 კვ.მ. (ს/კ: N0-----), რეგისტრირებული იყო მოსარჩელე - გ-----
—ს საკუთრებაში.

2015 წლის 18 ივლისს, ზემოაღნიშნულ უძრავ ნივთზე, გ----გი მ-----სა და გი-----ეს შორის დაიდო უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულება. ხელშეკრულება დამოწმებულია სანოტარო წესით (დამოწმდა ხელშეკრულების ხელმომწერ პირთა ნამდვილობა) და მინიჭებული აქვს სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი – 14-----;

2015 წლის 30 ივლისს, გი-----ემ განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს, რომლითაც წარდგენილი 2015 წლის 18 ივლისის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, უძრავ ნივთზე, მდებარე – ქ. თბილისი, რა---ლ აგ----ს N-, ს----- (ს/კ: N0-----) მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

საქმეში წარმოდგენილია 2015 წლის 18 ივლისს გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, გ----გი მ-----მა გაყიდა, ხოლო გი-----ემ იყიდა გამყიდველის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, მდებარე – ქ. თბილისი, ქუ-----ს და აგ----ს (ყოფ. ე----ას) ქუჩის კუთხეში, ს-----, ფართი 129,80 კვ.მ., ფართი (მშენებარე), ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო, ს/კ: N0-----. ხელშეკრულების შესაბამისად, ის დამოწმებულია სანოტარო წესით და მინიჭებული აქვს სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი - - 14-----; რაც წარმოადგენს უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულებისათვის მინიჭებულ ინდივიდუალურ ნომერს (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი: 1-----; თარიღი: 18.07.2015წ. ნოტარიუსი: ზ-----ი).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 30 ივლისის N8-----03 გადაწყვეტილებით, 2015 წლის 18 ივლისის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი: 1-----; თარიღი: 18.07.2015წ. ნოტარიუსი: ზ-----ი) საფუძველზე, უძრავ ნივთზე, მდებარე – ქ. თბილისი, რა---ლ აგ----ს N-, ს-----, 129,80 კვ.მ. ფართზე (ს/კ: N0-----) დარეგისტრირდა გი-----ის საკუთრების უფლება და გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

დადგენილია, რომ ზემოაღნიშნული უძრავი ქონება გი-----ის მიერ, სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებების საფუძველზე, დატვირთულია იპოთეკის უფლებით. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 3 აგვისტოს N8-----03 გადაწყვეტილებით, უძრავ ნივთზე აღრიცხულია იპოთეკის წარმოშობის

რეგისტრაცია.

სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვის მომენტისათვის გი-----ის მიმართ დამდგარია განაჩენი, რომლის საფუძველზეც მას მსჯავრი დაედო თაღლითობაში. კერძოდ, მან მართსაწინააღმდეგო მისაკუთრების მიზნით მიიღო სხვისი ქონებრივი უფლება მოტყუებით, დიდი ოდენობით. სასჯელის სახედ განესაზღვრა თავისუფლების აღკვეთა 7 წლის ვადით.

წინამდებარე სარჩელით მოთხოვნილია, ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 30 ივლისის N8-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება და ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 3 აგვისტოს N8-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება.

მოსარჩელე სადავო აქტების ბათილობას ითხოვს იმ საფუძველით, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ რეგისტრაციის პროცესში არსებითადაა დარღვეული აქტის მომზადებისა და გამოცემის წესი, რამდენადაც წარდგენილი ნასყიდობის გაყალბებული ხელშეკრულება, მასში ასახული შეუსაბამობის გამო, არ ქმნიდა რეგისტრაციის საფუძველს.

სააპელაციო სასამართლოს მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენა და წარმოდგენილი მტკიცებულებების ანალიზი არ აძლევს საფუძველს გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმეზე გაკეთებული სამართლებრივი შეფასებები და არ ადასტურებს დასკვნას იმის თაობაზე, რომ სახეზეა სადავო გადაწყვეტილებების ბათილობის საფუძველი იმ მოტივით, რომ აქტის გამოცემის პროცესში ადმინისტრაციულმა ორგანომ დაარღვია კანონი.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტი ადგენს, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

რაც შეეხება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსს, აღნიშნული კოდექსის 183-ე მუხლი მიუთითებს, რომ უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

ზემოაღნიშნული მუხლების ერთობლივი ანალიზის საფუძველზე უნდა ითქვას, რომ უძრავ ნივთზე რეგისტრაციის მოთხოვნის საფუძველს ქმნის წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება.

„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.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 31 მარტის N71 ბრძანებით დამტკიცებული სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ ინსტრუქციის მე-15 მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტების შესაბამისად, იმ აქტის დასამოწმებლად (გარიგების, მოწმობის და სხვა), რომლის ნამდვილობისათვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილია სანოტარო ფორმის დაცვა, ნოტარიუსი ვალდებულია შეამოწმოს მხარეთა (წარმომადგენელთა) ვინაობა, უფლებამოსილება, ქმედუნარიანობა, ნების გამოვლენის ნამდვილობა და უზრუნველყოს გარიგების კანონმდებლობასთან შესაბამისობა, მხარეთა ნების ადეკვატური ასახვა გარიგებაში, მხარეთათვის გარიგების შინაარსის და სამართლებრივი შედეგების განმარტება, რჩევის მიცემა; ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი წესით შესრულებული სანოტარო აქტი არის საჯარო აქტი .

ინსტრუქციის 15.5 პუნქტის თანახმად, ნოტარიუსი ვალდებულია, საჯარო აქტის ფორმით დოკუმენტის დამოწმებისას სანოტარო მოქმედების მონაწილეს განუმარტოს სანოტარო აქტის შინაარსი და მისი სამართლებრივი შედეგები. განმარტება შეიძლება ატარებდეს ზეპირ ხასიათს და იგი შეიძლება არ აისახოს სანოტარო აქტში, გარდა კანონმდებლობით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, როდესაც სავალდებულოა წერილობითი განმარტება. ივარაუდება, რომ მხარეებმა სანოტარო აქტის ხელმოწერამდე მიიღეს ჯეროვანი განმარტებანი.

ამავე ინსტრუქციის 15.6 და 15.7 პუნქტების შესაბამისად, გარიგებაზე ან სხვა დოკუმენტზე ხელმოწერების დამოწმებისას, ნოტარიუსი ვალდებულია შეამოწმოს მხოლოდ მხარეთა (წარმომადგენელთა) პირადობა, ქმედუნარიანობა და დაამოწმოს ხელმომწერ პირთა ხელმოწერების ნამდვილობა; ამ მუხლის მე-6 პუნქტით დადგენილი წესით შესრულებული დოკუმენტი არის კერძო აქტი.

როგორც აღინიშნა, უძრავ ნივთზე რეგისტრაციის მოთხოვნის საფუძველს ქმნის წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი რეგისტრაციის მიზნებისათვის არ მიჯნავს სანოტარო წესით შესრულებულ „საჯარო“ და „კერძო“ აქტებს და არ გამორიცხავს მარეგისტრირებელი ორგანოს ვალდებულებას დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი კერძო ხასიათის სანოტარო აქტი, როგორც სარეგისტრაციო დოკუმენტი, საფუძველად დაუდოს სარეგისტრაციო წარმოებას. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო არ იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას იმის თაობაზე, რომ რეგისტრაცია კერძო აქტის საფუძველზე დასაშვებია მხოლოდ იმ პირობებში, თუ რეგისტრაციას ახდენს უშუალოდ საჯარო რეესტრის სააგენტოს უფლებამოსილი თანამშრომელი ან ავტორიზებული პირი, ამ შემთხვევაში ნოტარიუსი.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 22-ე მუხლი, რომელიც, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრებით, ქმნის აღნიშნული დასკვნის გაკეთების საფუძველს, არ გამოირიცხავს ნოტარიუსის მიერ დამოწმებული აქტის საფუძველზე რეგისტრაციის დაშვების შესაძლებლობას, რამდენადაც ზემოაღნიშნული 22-ე მუხლი წარმოადგენს პროცედურულ ნორმას და ადგენს, თუ რა წესით ხდება სარეგისტრაციო განცხადების მიღების უფლების მქონე პირის მხრიდან გარიგებაზე ხელმოწერი პირის იდენტიფიკაცია და ამ უკანასკნელის მიერ ხელმოწერის ფაქტის დადასტურება.

სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ გამოყენებული ნორმა, კერძოდ, „ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონის 39-ე მუხლი, ასევე არ ქმნის იმგვარი დასკვნის გაკეთების შესაძლებლობას, რომ კერძო სანოტარო აქტი, როგორც სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოყენებადია მხოლოდ იმ პირობებში, თუ ის სარეგისტრაციოდ წარდგენილია უშუალოდ ნოტარიუსის მიერ.

„ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონის 39-ე მუხლი ადგენს 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 სასამართლო ზემოაღნიშნულ ნორმას ყურადღებას მიაქცევს ორ ასპექტში: მითითებული ნორმა აწესებს ნოტარიუსის უფლებას და არა მის ვალდებულებას, რეესტრის მწარმოებელ ორგანოს ელექტრონული ან/და მატერიალური სახით წარუდგინოს სანოტარო მომსახურების შედეგად დამოწმებული დოკუმენტი და ამასთან, ნორმაში გაკეთებული დათქმა იმის თაობაზე, რომ „თუ სანოტარო მომსახურების შედეგად დამოწმებული დოკუმენტი ექვემდებარება რეგისტრაციას“, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, თავისთავად გამოირიცხავს იმის მტკიცების შესაძლებლობას, რომ კერძო სანოტარო აქტი რეგისტრაციისთვის ვარგისია მხოლოდ იმ პირობებში, თუ ის წარდგენილია უშუალოდ ნოტარიუსის მიერ.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 3.6 მუხლი ადგენს,

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.

სააპელაციო სასამართლო აღნიშნულ მუხლზე მითითებით ყურადღებას მიაქცევს მარეგისტრირებული ორგანოს თანამშრომელთა პასუხისმგებლობის ფარგლებს და აღნიშნავს, როგორც საქმეში წარმოდგენილი მასალებით დასტურდება, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი იქნა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც გ-----გი მ-----მა გი-----ეს მიყიდა უძრავი ქონება, მდებარე – ქ. თბილისი, ქუ-----სა და აგ-----ს (ყოფილი ე-----ას) ქუჩის კუთხეში, ს----- (ს/კ: NO-----). აღნიშნული ხელშეკრულება შედგენილია ხელმოწერის ნამდვილობის დადასტურების, ე.წ. კერძო აქტის ფორმით. ხელშეკრულებას ერთვის ნოტარიუს ზ-----ის მიერ შედგენილი სანოტარო აქტის ფორმულარი, რომელშიც ასახულია ის რეკვიზიტები, რისი მითითების ვალდებულებაც ნოტარიუსს გააჩნია ხელმოწერის ნამდვილობის დადასტურებისას. ფორმულარში მითითებული არ არის გარიგების სახე, აღნიშნული ხელშეკრულების სანოტარო მოქმედების შესრულების ინდივიდუალური ნომერია – 14-----. ფორმულარში ასახული მონაცემები და სანოტარო მოქმედების შესრულების ინდივიდუალური ნომერი ემთხვევა გ-----გი მ-----სა და გი-----ეს შორის ამავე თარიღით გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების რეკვიზიტებს.

დადგენილია, რომ იჯარის ხელშეკრულება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მიზნით წარდგენილი არ ყოფილა, შესაბამისად, საკანონმდებლო დათქმა იმის თაობაზე, რომ მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელია რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე, ამ შემთხვევაში გამოყენებული ვერ იქნება.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლო თვლის, რომ საქმეში წარმოდგენილი არ არის ის მტკიცებულებები, რომელიც დაადასტურებდა რეგისტრაციის პროცესში მარეგისტრირებული ორგანოს მხრიდან შესაბამისი მარეგულირებელი ნორმების დარღვევის ფაქტს, რაც, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, გამორიცხავს სარჩელის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას.

სააპელაციო სასამართლო, სარეგისტრაციო დოკუმენტის - გარიგების გაყალბების ფაქტის უტყუარობიდან გამომდინარე, დავის გადაწყვეტის პროცესში ყურადღებას მიაქცევს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლით განსაზღვრულ შესაძლებლობას, რეგისტრაცია

გამოცხადდეს ძალადაკარგულად, თუ ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი; თუმცა, გამომდინარე იქიდან, რომ მოსარჩელის ინტერესი მდგომარეობს სადავო აქტების ბათილობაში, სააპელაციო სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას, მოსარჩელის უფლებების დაცვის მიზნით, მიმართოს აღნიშნული ნორმით დაწესებულ რეგულაციებს და სარჩელის ტრანსფორმირების გზით იმსჯელოს სადავო რეგისტრაციის თაობაზე მიღებული გადაწყვეტილების ძალადაკარგულად ცნობაზე.

საპროცესო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

დადგენილია, რომ სააპელაციო საჩივარზე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 150 ლარის ოდენობით, შესაბამისად გ-----გი მ-----ს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი- 150 ლარი.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ

იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-12, 34-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე, 386-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გ-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
3. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 29 ივლისის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება;
4. გ-----ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
5. გ-----გი მ-----ს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი

150 ლარის ოდენობით;

6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე ქ. თბილისი ძმ. ზუბალაშვილების ქ.#32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის მხარისათვის გადაცემის მომენტიდან ოცდაერთი დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (მდებარე თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ.#7ა).

მოსამართლე:

ნინო ქადაგიძე