



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

10 მაისი, 2018 წელი
თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ
შემდეგი შემადგენლობით:**

მოსამართლე - მერაბ ლომიძე

სხდომის მდივანი - ხვთისო აზარაშვილი

აპელანტი (მოსარჩელე) - ლ-----
წარმომადგენელი - უ-----

აპელანტები (მესამე პირები) - ნ-----, ნ-----
წარმომადგენელი - თ-----

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
წარმომადგენლები - ც-----, შ-----

მესამე პირი - ე-----
წარმომადგენელი - ლ-----

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

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 12 ივლისის გადაწყვეტილება

აპელანტ ლ-----ს მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება

აპელანტების ნ-----სა და ნ-----ის მოთხოვნა - გასაჩივრებული

გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე მთლიანად უარის თქმა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 12 ივლისის გადაწყვეტილებით ლ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 04 იანვრის №---- გადაწყვეტილება ლ-----ს ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში, ასევე ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 25 იანვრის №8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ; დაევალა მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ქ. თბილისში, კ-----ს ქუჩა №---- (საკადასტრო კოდი 0-----) მდებარე უძრავი ქონების, 2016 წლის 10 ნოემბრის მდგომარეობით ნ-----ს, მ-----ის და ნ-----ის საკუთრებაში არსებული $\frac{1}{2}$ ნაწილიდან, ნ-----ს და ნ-----ის საკუთრებაში არსებული $\frac{2}{3}$ წილზე ლ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე; გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 27 იანვრის განჩინება მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის ნ-----ს 3/5 0----- და ნ-----ის 3/5 0----- თანასაკუთრებაში არსებული, ქ. თბილისი, კ-----ს ქ. №----- (ს/კ 0-----), უძრავი ქონების დარჩენილი ნაწილის $\frac{1}{2}$ ნაწილიდან $\frac{1}{3}$ წილზე რაიმე სახის სარეგისტრაციო წარმოების, მათ შორის, გასხვისების, ქონებრივი ან უფლებრივი დატვირთვის და გამიჯვნის აკრძალვის ნაწილში.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1. საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2010 წლის 07 დეკემბერს ა-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ უძრავ ნივთზე, მდებარე, ქ. თბილისი, კ-----ს ქუჩა №--- საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 30 დეკემბრის №8----- გადაწყვეტილებით მოთხოვნა დაკმაყოფილდა.

2.2. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი 30.12.2010) დგინდება, რომ უძრავი ქონებაზე მდებარე: ქ. თბილისი, ქუჩა კ----- №--- მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდით №0----- რეგისტრირებულია ა-----ის, ნ-----ს, ნ-----ის და მ-----ის თანასაკუთრების უფლება, ხოლო ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი 15.07.2016) დგინდება, რომ უძრავი ქონებაზე მდებარე: ქ. თბილისი, ქუჩა კ----- №--- მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდით №0----- რეგისტრირებულია ა-----ის, ნ-----ს, ნ-----ის და მ-----ის

-----ის თანასაკუთრების უფლება, ასევე გ-----ის საკუთრების უფლება შენობა-ნაგებობა №2 საერთო ფართობით 57.64 კვ.მ.

2.3. 2016 წლის 10 ნოემბერს ნოტარიუს თ-----ის მიერ გაცემული იქნა სამკვიდრო მოწმობა №1-----, რომლითაც დასტურდება, რომ მ-----ის გარდაცვალების შემდეგ გაიხსნა სამკვიდრო. ნ-----მ და ნ-----მ, როგორც მ-----ის პირველი რიგის კანონისმიერმა მემკვიდრეებმა საკუთრებაში თანაბარწილად მიიღეს სამკვიდრო ქონება, მდებარე ქ. თბილისი, ქუჩა კ----- №--- მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდით №0-----, ნ-----ს, ნ-----ის და მ-----ის თანასაკუთრებაში არსებული $\frac{1}{2}$ ნაწილიდან მ-----ის კუთვნილი წილი. ამავე სამკვიდრო მოწმობაში მიეთითა, რომ ნ----- და ნ----- სამკვიდრო ქონებაზე საკუთრების უფლებას შეიძენდნენ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ.

2.4. 2016 წლის 10 ნოემბერს ნ-----მ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და მოითხოვა მემკვიდრეობის საფუძველზე, უძრავ ნივთზე, მდებარე, ქ. თბილისი, კ-----ს ქუჩა №--- საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

2.5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 10 ნოემბრის №8----- გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება №8----- რეგისტრაციის წარმოების დასრულებამდე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 დეკემბრის №8----- გადაწყვეტილებით მოთხოვნა დაკმაყოფილდა.

2.6. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი 22.12.2016) დგინდება, რომ უძრავი ქონებაზე მდებარე: ქ. თბილისი, ქუჩა კ----- №--- მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდით №0----- რეგისტრირებულია ა-----ის ($\frac{1}{2}$ ნაწილი), ნ-----ს და ნ-----ის ($\frac{1}{2}$ ნაწილი) თანასაკუთრების უფლება, ასევე გ-----ის საკუთრების უფლება შენობა-ნაგებობა №2 საერთო ფართობით 57.64 კვ.მ.

2.7. 2016 წლის 10 ნოემბერს ნ-----ს, ნ-----სა და ლ-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც ლ-----მ იყიდა ნ-----ის და ნ-----ს საკუთრებაში არსებული, ქ. თბილისში, კ-----ს ქუჩა №--- 377 კვ.მ.-დან $\frac{1}{2}$ ნაწილი. (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №0-----)

2.8. 2016 წლის 10 ნოემბერს ლ-----მ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და მოითხოვა გარიგების საფუძველზე, უძრავ ნივთზე, მდებარე, ქ. თბილისი, კ-----ს ქუჩა №--- საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

2.9. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 10 ნოემბრის №8----- გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ განცხადების წარმოდგენის დროს გამსხვისებლები იყვნენ მ-----ის წილზე არაუფლებამოსილი პირნი. აღნიშნულიდან გამომდინარე დაინტერესებული

პირის მიერ წარდგენილი უნდა ყოფილიყო კორექტირებული ხელშეკრულება განცხადება №8-----ისა და განცხადება №8-----ის დასრულების შემდგომ.

2.10. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 დეკემბრის №----- გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და განმცხადებელს განემარტა, რომ განცხადების წარდგენის დროს გამსხვისებლები იყვნენ მ-----ის წილზე არაუფლებამოსილი პირნი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი უნდა ყოფილიყო აქტიური, რეგისტრირებული მონაცემების შესაბამისად ახალი თარიღით შედგენილი და დამოწმებული ხელშეკრულება.

2.11. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 25 იანვრის №8----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში, დაინტერესებული პირის მიერ არ ყოფილა წარდგენილი შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

2.12. ლ-----მ ადმინისტრაციული საჩივრებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება მოითხოვა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 04 იანვრის გადაწყვეტილებით ლ-----ს ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, ხოლო საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში შესწორდა ტექნიკური ხარვეზი.

2.13. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 04 იანვრის გადაწყვეტილების საფუძველზე, ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი 12.01.2017) დგინდება, რომ უძრავი ქონებაზე მდებარე: ქ. თბილისი, ქუჩა კ----- №--- მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდით №0----- რეგისტრირებულია ა-----ის (უძრავი ნივთის დარჩენილი ნაწილის 1/2 ნაწილი), ნ-----ს და ნ-----ის (უძრავი ნივთის დარჩენილი ნაწილის 1/2 ნაწილი) თანასაკუთრების უფლება, ასევე გ-----ის საკუთრების უფლება შენობა-ნაგებობა №2 საერთო ფართობით 57.64 კვ.მ.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.14. საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის "დ" ქვეპუნქტის შესაბამისად, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცლის, 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 შედეგები. აღნიშნული ნორმის დეფინიციის შესაბამისად, საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული დოკუმენტის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად მიჩნევისათვის აუცილებელია, რომ იგი ფორმალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით აკმაყოფილებდეს აღნიშნულ იმპერტიული-ნორმატიულ მოთხოვნებს და შეიცავდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ყველა ელემენტს, კერძოდ: სადავო ურთიერთობის ერთ-ერთი მხარე უნდა იყოს ადმინისტრაციული ორგანო, სადავო სამართლებრივი ურთიერთობა უნდა გამომდინარეობდეს ადმინისტრაციული (საჯარო) სამართლის კანონმდებლობიდან და ადმინისტრაციული ორგანოს ღონისძიება მიმართული უნდა იყოს კონკრეტული შემთხვევის მოწესრიგებისა და არსებული სამართლებრივი მდგომარეობის შეცვლისაკენ, ანუ იგი უნდა აწესებდეს, ცვლიდეს, წყვეტდეს ან ადასტურებდეს პირის სამართლებრივ მდგომარეობას. ამრიგად, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული გადაწყვეტილებები წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ პუნქტიდან გამომდინარე, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონთან და სხვა საკანონმდებლო თუ კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

2.15. საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ეს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომ - სააგენტო) უფლება-მოვალეობებს. იმავე კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების ნუმერაციისა და მისამართების შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა

შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. იმავე კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საჯარო რეესტრის წარმოებას და ინფორმაციის ხელმისაწვდომობას უზრუნველყოფს სააგენტო, რომელიც არის ამ კანონით განსაზღვრული საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილების განმახორციელებელი მარეგისტრირებელი ორგანო. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის "ა" ქვეპუნქტის მიხედვით, სააგენტოს ერთ-ერთ ფუნქციას წარმოადგენს რეგისტრაცია, ხოლო იმავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. საქალაქო სასამართლომ ზემოაღნიშნული სამართლებრივ ნორმათა საფუძველზე განმარტა, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელების მოთხოვნით სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა მიმართოს დაინტერესებულმა პირმა (მესაკუთრემ) და წარადგინოს სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია.

2.16. საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ უძრავ ქონებაზე რეგისტრაცია წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს, თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს. მითითებული კანონის მე-2 მუხლის "კ" ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. იმავე კანონის მე-8 მუხლის შესაბამისად კი, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განსახილველ შემთხვევაში საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2016 წლის 10 ნოემბრისათვის უძრავ ნივთზე, მდებარე, ქ. თბილისი, ქუჩა კ----- №--- მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდით №0----- რეგისტრირებული იყო ა-----ის (1/2 ნაწილი), ნ-----ს, ნ-----ის და მ-----ის (1/2 ნაწილი) თანასაკუთრების უფლება, ასევე გ-----ის საკუთრების უფლება შენობა-ნაგებობა №2-ზე საერთო ფართობით 57.64 კვ.მ. ასევე დადგენილია, რომ 2016 წლის 10 ნოემბერს ნოტარიუს თ-----ის მიერ გაცემული იქნა სამკვიდრო მოწმობა №1-----, რომლითაც დასტურდება, რომ მ-----ის გარდაცვალების შემდეგ გაიხსნა სამკვიდრო. ნ-----მ და ნ-----მ, როგორც მ-----ის პირველი რიგის კანონისმიერმა მემკვიდრეებმა საკუთრებაში, თანაბარწილად მიიღეს სამკვიდრო ქონება, მდებარე ქ. თბილისი, ქუჩა კ----- №--- მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდით №0-----, ნ-----ს, ნ-----ის და მ-----ის თანასაკუთრებაში არსებული 1/2 ნაწილიდან მ-----ის

კუთვნილი წილი. იმავე სამკვიდრო მოწმობაში მიეთითა, რომ ნ----- და ნ-----
---- სამკვიდრო ქონებაზე საკუთრების უფლებას შეიძენდნენ საჯარო რეესტრში
რეგისტრაციის შემდეგ. ასევე დადგენილია, რომ 2016 წლის 10 ნოემბერს ნ-----ს, ნ-----
-----სა და ლ-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის
ხელშეკრულება, რომლითაც ლ-----მ იყიდა ნ-----ის და ნ-----ს
საკუთრებაში არსებული, ქ. თბილისში, კ-----ს ქუჩა №---- 377 კვ.მ.-დან ½ ნაწილი.
(მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №0-----). 2016 წლის 10 ნოემბერს ლ-----
-----მ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და მოითხოვა
გარიგების საფუძველზე, უძრავ ნივთზე, მდებარე, ქ. თბილისი, კ-----ს ქუჩა №---
საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016
წლის 10 ნოემბრის №8----- გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება
და დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ განცხადების წარდგენის დროს
გამსხვისებლები იყვნენ მ-----ის წილზე არაუფლებამოსილი პირნი.
აღნიშნულიდან გამომდინარე, დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი უნდა
ყოფილიყო კორექტირებული ხელშეკრულება განცხადება №8-----ისა და
განცხადება №8-----ის დასრულების შემდგომ. საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს 2016 წლის 22 დეკემბრის №----- გადაწყვეტილებით შეჩერდა
სარეგისტრაციო წარმოება და განმცხადებელს განემარტა, რომ განცხადების
წარმოდგენის დროს გამსხვისებლები იყვნენ მ-----ის წილზე
არაუფლებამოსილი პირნი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, დაინტერესებული პირის
მიერ წარდგენილი უნდა ყოფილიყო აქტიური, რეგისტრირებული მონაცემების
შესაბამისად ახალი თარიღით შედგენილი და დამოწმებული ხელშეკრულება. საჯარო
რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 25 იანვრის №8-----
გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, ვინაიდან სარეგისტრაციო
წარმოების შეჩერების ვადაში, დაინტერესებული პირის მიერ არ ყოფილა წარდგენილი
შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

2.17. საქალაქო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე
მუხლზე, რომლის მიხედვით, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების
წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული
საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. იმავე კოდექსის 311¹ მუხლის
მე-3 ნაწილის მიხედვით, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და
არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ
გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის
მომენტიდან. საქალაქო სასამართლომ გაიზიარა საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს პოზიცია იმასთან დაკავშირებით, რომ განცხადების წარმოდგენის დროს
გამსხვისებლები იყვნენ მ-----ის წილზე არაუფლებამოსილი პირნი,
შესაბამისად, არ ჰქონდათ უფლება განეკარგათ აღნიშნული ქონება, ვინაიდან
მხოლოდ მესაკუთრეა უფლებამოსილი ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს
მის საკუთრებაში არსებულ ქონებას. გარიგების (ნასყიდობის ხელშეკრულების)
დადების მომენტისათვის კი (2016 წლის 10 ნოემბერი) ნ----- და ნ-----ები არ
იყვნენ მ-----ის სახელზე რეგისტრირებული წილის მესაკუთრეები, შესაბამისად,

მათ არ შეეძლოთ გაესხვისებინათ უძრავი ნივთის ის ნაწილი, რაც გარიგების დადების დროს არ წარმოადგენდა მათი საკუთრების უფლების საგანს, თუმცა, საქალაქო სასამართლომ ჩათვალა, რომ გარიგების (ნასყიდობის ხელშეკრულების) დადების მომენტიდან დაწყებული დაწყებული წარმოადგენდნენ ქ. თბილისში, კ.-----ს ქუჩა №----- (საკადასტრო კოდი 0-----) მდებარე უძრავი ქონების, 2016 წლის 10 ნოემბრის მდგომარეობით ნ-----ს, მ-----ის და ნ-----ის საკუთრებაში არსებული $\frac{1}{2}$ ნაწილიდან, $\frac{2}{3}$ წილის მესაკუთრეებს, რომელთა ფლობა, სარგებლობა-განკარგვის უფლებამოსილებაც მათ გააჩნდათ. შესაბამისად, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ 2016 წლის 10 ნოემბერს ერთი მხრივ ნ----- და ნ-----ებსა და მეორეს მხრივ ლ-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით, ნ----- და ნ-----ების მიერ განკარგული უძრავი ქონებიდან, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა განეხორციელებინა იმ წილზე ლ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, რომელზედაც ნ-----ს და ნ-----ს გააჩნდათ საკუთრების უფლება, შესაბამისად, მათ უფლება ჰქონდათ განეკარგათ - გაესხვისებინათ იგი. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ბათილად უნდა იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 25 იანვრის №8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, ასევე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 04 იანვრის №----- გადაწყვეტილება ლ-----ს ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და უნდა დაევალოს მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ქ. თბილისში, კ.-----ს ქუჩა №----- (საკადასტრო კოდი 0-----) მდებარე უძრავი ქონების, 2016 წლის 10 ნოემბრის მდგომარეობით ნ-----ს, მ-----ის და ნ-----ის საკუთრებაში არსებული $\frac{1}{2}$ ნაწილიდან, ნ-----ს და ნ-----ის საკუთრებაში არსებული $\frac{2}{3}$ წილზე ლ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე.

2.18. საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 04 იანვრის №----- გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტენიკური ხარვეზის შესწორების ნაწილში კანონიერია, ვინაიდან ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი 15.07.2016) დგინდება, რომ უძრავი ქონებაზე მდებარე: ქ. თბილისი, ქუჩა კ.-----ს მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდით №0----- რეგისტრირებულია ა-----ის ($\frac{1}{2}$ ნაწილი), ნ-----ს, ნ-----ის და მ-----ის ($\frac{1}{2}$ ნაწილი) თანასაკუთრების უფლება, ასევე გ-----ის საკუთრების უფლება შენობა-ნაგებობა №2 საერთო ფართობით 57.64 კვ.მ. იმის გათვალისწინებით, რომ შენობა-ნაგებობა №2-ზე რეგისტრირებულია გ-----ის საკუთრების უფლება, შესაბამისად, ნ-----, ნ----- და მ-----ების საკუთრებაში დარჩებოდა დარჩენილი ნაწილის $\frac{1}{2}$ ნაწილი, საიდანაც $\frac{2}{3}$ ნაწილზე რეგისტრირებული უნდა იქნეს ლ-----ს საკუთრების უფლება, ხოლო ა-----ის საკუთრებაში კი დარჩებოდა უძრავი ნივთის დარჩენილი ნაწილის $\frac{1}{2}$ ნაწილი.

2.19. საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის

ბათილად ცნობის საფუძვლები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით, რომლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამასთან, კანონმდებელი მითითებული მუხლის მე-2 ნაწილში აზუსტებს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას. ამავე კოდექსის 33-ე მუხლი ადგენს, რომ თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარი კანონს ეწინააღმდეგება ან დარღვეულია მისი გამოცემის ვადა და ეს პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო ამ კოდექსის 23-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს, გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში ადგილი აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას. შესაბამისად, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 04 იანვრის №---- გადაწყვეტილება ლ-----ს ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში, ასევე ბათილად უნდა იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 25 იანვრის №8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ და უნდა დაევალოს მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ქ. თბილისში, კ-----ს ქუჩა №---- (საკადასტრო კოდი 0-----) მდებარე უძრავი ქონების, 2016 წლის 10 ნოემბრის მდგომარეობით ნ-----ს, მ-----ის და ნ-----ის საკუთრებაში არსებული 1/2 ნაწილიდან, ნ-----ს და ნ-----ის საკუთრებაში არსებული 2/3 წილზე ლ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე.

3. ლ-----ს სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის მითითებით, 2017 წლის 15 აგვისტოს ნ-----ისა და ნ-----ს

წარმომადგენელმა სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიას და მოითხოვა მათსა და ლ-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, იმ მიზეზით, თითქოსდა ნასყიდობის საგანი იყო მოსარჩელების კუთვნილი 1/2 წილიდან მხოლოდ შენობა N3 და არა მთლიანი წილი. პირველი ინსტანციის სხდომაზე კ-----ი საერთოდ უარყოფდნენ ხელშეკრულების დადებას და უთითებდნენ, რომ ისინი არ იყვნენ საქმის კურსში, თუ რა დოკუმენტს აწერდნენ ხელს, ხოლო სარჩელში უკვე ადასტურებენ ხელშეკრულების დადებას მხოლოდ შენობა ნაგებობა 3-ზე. აპელანტის მითითებით, ხელშეკრულებაში სრულიად ცხადად არის გამოხატული მხარეთა ნება, თუ რა ქონებაზე დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის ნამდვილობას და მისი დადების ფაქტს თავად კ-----იც აღიარებენ მათ მიერ შეტანილ სარჩელში. რაც შეეხება სარჩელში არსებულ მითითებას, რომ ლ----- არის ე.წ. ატსტუპნიკი, არ შეესაბამება სინამდვილეს, ამის გასამყარებელი არავითარი მტკიცებულება არ ყოფილა და ვერც იქნებოდა წარმოდგენილი. ლ----- არის კეთილსინდისიერი მყიდველი, რომელმაც დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით შეიძინა ნ----- და ნ-----ების ხელთ არსებული 1/2 წილი სრულად. აღნიშნული სარჩელი შეტანილ იქნა 2017 წლის 15 აგვისტოს, ხოლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა 2017 წლის 12 ივლისს.

3.2. აპელანტის მითითებით, 2016 წლის 10 ნოემბერს ნ----- და ნ-----ებმა მიმართეს საჯარო რეესტრს განცხადებით 8----- და მოითხოვეს მ-----ის წილის მათ საკუთრებად რეგისტრაცია სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე. რეგისტრაცია მოთხოვნილ იქნა დაჩქარებული წესით. 2016 წლის 10 ნოემბერს საჯარო რეესტრმა 8----- გადაწყვეტილებით შეაჩერა აღნიშნული წარმოება ე-----ს განაცხადის N8----- სარეგისტრაციო წარმოების დასრულებამდე. აპელანტის მითითებით, ის არ იყო 8----- განცხადების მხარე (სამკვიდროს საფუძველზე საკუთრების რეგისტრაცია), მაგრამ აღნიშნული წარმოების შეჩერება ზიანს აყენებდა მის კანონიერ ინტერესებს, რადგან სამკვიდროს საფუძველზე რეგისტრაციის შეჩერება უარყოფითად იმოქმედებდა ნასყიდობის რეგისტრაციაზე. აღნიშნულის თაობაზე ლ-----მ საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრს 2016 წლის 5 დეკემბერს და მოითხოვა შეწყდეს სარეგისტრაციო წარმოება 8-----, შესაბამისად, განახლდეს სარეგისტრაციო წარმოება 8----- და 8-----ს სარეგისტრაციო წარმოება არ უნდა ყოფილიყო ნ----- და ნ-----ს სამკვიდროს საფუძველზე საკუთრების რეგისტრაციის შეჩერების საფუძველი, რადგან საჯარო რეესტრის მონაცემებით მ-----ე ისედაც იყო რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის 1/2 წილის თანამესაკუთრედ და ე-----ს რეგისტრაციის დასრულების შემთხვევაშიც მ-----ის წილი არ შეიცვლებოდა. შესაბამისად, საჯარო რეესტრმა ყოვლად უსაფუძვლოდ შეაჩერა ნ----- და ნ-----ების სარეგისტრაციო განცხადება საკუთრების რეგისტრაციისა, რაც შემდგომ გახდა საფუძველი ლ-----ს ნასყიდობის რეგისტრაციაზე უარის თქმისა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. აპელანტის

მითითებით, მოსარჩელის მიერ საჯარო რეესტრში 2016 წლის 10 ნოემბერს ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციისას, საჯარო რეესტრში ნ----- და ნ-----ების მიერ უკვე წარდგენილი იყო განცხადება 8-----, რომლითაც მოთხოვნილი იყო მ-----ის წილის მათზე რეგისტრაცია, შესაბამისად, წარდგენილი იყო სამკვიდრო მოწმობა. ყოველივე აღნიშნულის საფუძველზე, საჯარო რეესტრისათვის ნასყიდობის ხელშეკრულების განხილვისას უკვე ცნობილი იყო, რომ მ-----ე გარდაცვლილია და გაცემული იყო სამკვიდრო მოწმობა, რომლის საფუძველზეც ნ----- და ნ-----ები იყვნენ მ-----ის კანონისმიერი მემკვიდრეები, შესაბამისად, 2016 წლის 10 ნოემბერს ნ---- და ნ-----ები იყვნენ უფლებამოსილი პირები დაედოთ ნასყიდობის ხელშეკრულება. აღნიშნულზე მიუთითებს ის გარემოებაც, რომ ე-----ს სარეგისტრაციო წარმოების N8----- შეწყვეტის შემდგომ საჯარო რეესტრმა ავტომატურად დაასრულა ნ---- და ნ-----ს სარეგისტრაციო წარმოება და მ-----ის წილი დაარეგისტრირა მათ საკუთრებად. საჯარო რეესტრს არ უნდა შეეჩერებინა ნ---- და ნ-----ს სარეგისტრაციო წარმოება ე-----ს სარეგისტრაციო წარმოების გამო, შესაბამისად, დაჩქარებული წესით მოხდებოდა მ-----ის საკუთრების რეგისტრაცია ნ---- და ნ-----ზე და შესაბამისად, მოხდებოდა ლ-----ს საკუთრების რეგისტრაცია ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზეც. მოცემულ შემთხვევაში ნ----- და ნ-----ების სარეგისტრაციო წარმოების დასრულების შემდგომ საჯარო რეესტრს ავტომატურად უნდა მოეხდინა ლ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, რადგან ორივე წარმოება შეჩერებული იყო მის მიერ. გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მართალია მითითებულია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა მოეხდინა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ლ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, თუმცა მხოლოდ ნასყიდობის საგნის ნაწილზე, კერძოდ 2/3 წილზე, რომელიც იმ დროისთვის დაარეგისტრირებული იყო ნ---- და ნ-----ების სახელზე. აპელანტი ითხოვს საჯარო რეესტრს დაევალოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ნასყიდობის საგანზე სრულად, რადგან ნასყიდობის საგნის ფასი სწორედ სრული ქონებისთვის იქნა გადახდილი და მ-----ის წილის სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე მის მემკვიდრეებზე რეგისტრაციის შესახებ განცხადება შეტანილი იყო იქამდე, ვიდრე ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდებოდა და მისი რეგისტრაციის განცხადით მიმართავდნენ.

3.3. აპელანტი განმარტავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანხმად, „რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების ნუმერაციისა და მისამართების შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის

საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. იმავე კანონის მე-13 მუხლის მე-3 და მე-4 პუნქტების თანახმად. თუ სარეგისტრაციო ობიექტზე მოთხოვნილია რამდენიმე სხვადასხვა შინაარსის უფლების რეგისტრაცია, რომლებიც არ გამორიცხავს ერთმანეთს, მაშინ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უფლებათა რეგისტრაციის რიგითობა განისაზღვრება მათი შინაარსის შესაბამისად. რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობა განისაზღვრება უფლების რეგისტრაციის შესახებ განცხადების წარდგენის (განცხადების რეგისტრაციის) დროის შესაბამისად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი“. აპელანტის მოსაზრებით, ვინაიდან განცხადება N8-----, რომლითაც მოთხოვნილი იყო სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, შეტანილ იქნა საჯარო რეესტრში უფრო ადრე, ვიდრე განცხადება N8-----, რომლითაც მოთხოვნილ იყო ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრების რეგისტრაცია, საჯარო რეესტრს კანონის მე-13.3 და მე-13.4 მუხლის საფუძველზე, ჯერ უნდა დაერეგისტრირებინა კ-----ის საკუთრების უფლება დაჩქარებული წესით, შემდგომ კი ლ-----ს საკუთრების უფლება გარიგების საფუძველზე. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს საერთოდ არ უნდა შეეჩერებინა წარმოება ე-----ს განცხადების არსებობის გამო, ვინაიდან მისი წილი არ იყო კავშირში არც კ-----ის მიერ მოთხოვნილ საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან და არც ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე უფლების რეგისტრაციასთან.

3.4. გარდა აღნიშნულისა, აპელანტის განმარტებით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 320-ე მუხლის თანახმად, „ბათილია ხელშეკრულება, რომლითაც ერთი მხარე კისრულობს ვალდებულებას, მთელი თავისი მომავალი ქონება ან ამ ქონების ნაწილი გადასცეს სხვას ანდა უზუფრუქტით დატვირთოს იგი, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ხელშეკრულება დადებულია მომავალი ქონების ცალკეულ ნივთებზე“. იმ შემთხვევაში, თუ ჩაითვლება, რომ მ-----ის წილი ჯერ არ იყო ნ----- და ნ-----ების საკუთრებაში, საჯარო რეესტრს უნდა ეხელძღვანელა აღნიშნული მუხლით და მაინც უნდა მოეხდინა საკუთრების რეგისტრაცია ლ-----ზე, რადგან სამკვიდრო მოწმობის თანახმად, მ-----ის ქონება მიიღეს სწორედ ნ----- და ნ-----ებმა, შესაბამისად, მათ შეეძლოთ დაედოთ გარიგება მომავალი ქონების ცალკეულ ნივთზე, კერძოდ ქ. თბილისში, კ-----ს ქუჩა N15-ში (საკადასტრო კოდი 0-----) მდებარე უძრავი ქონების, 2016 წლის 10 ნოემბრის მდგომარეობით ნ-----ს, მ-----ის და ნ-----ის საკუთრებაში არსებულ 1/2 ნაწილის მ-----ისგან მემკვიდრეობით მიღებულ 1/3 წილზეც ისევე, როგორც უშუალოდ მათ საკუთრებაში რეგისტრირებულ წილებზე.

3. ნ----- და ნ-----ების სააპელაციო საჩივრის საფუძველები

3.5. აპელანტების მოსაზრებით, საქალაქო სასამართლოს მიერ არ იქნა გამოკვლეული რიგი გარემოებები, საჯარო რეესტრის მიერ წარმოების შეჩერება იყო კანონიერი, ვინაიდან ნასყიდობის საგანი იყო ბუნდოვანი, არ ირკვეოდა ნ-----ს და ნ-----ის $\frac{1}{2}$ წილიდან რა ნაწილი გაასხვისეს, ვინაიდან ნასყიდობის ხელშეკრულებაში არ არის მითითებული, რომ ნასყიდობის საგანია მთლიანი $\frac{1}{2}$ წილი, საჯარო რეესტრი სწორად სარეგისტრაციო განაცხადის შეჩერებისას თხოვდა მხარეებს წარედგინათ კორექტირებული ხელშეკრულებას, ვინაიდან გარკვეულიყო, თუ რა იყო ნასყიდობის საგანი, შესაბამისად, სასამართლოს მიერ არ იქნა გამოკვლეული აღნიშნული გარემოება და არ მიეცა სწორი სამართლებრივი შეფასება.

3.6. აპელანტების განმარტებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილების შესაბამისად, სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით ამავე კოდექსის 393-ე მუხლის თანახმად, საჩივარი შეიძლება ეფუძნებოდეს მხოლოდ იმას, რომ გადაწყვეტილება კანონდარღვევითაა გამოტანილი რაც არის საფუძველი სადაო გადაწყვეტილების გაუქმების.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

სააპელაციო პალატამ განიხილა საქმის მასალები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები, შეამოწმა გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო საჩივრებში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და შესაბამისად, გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძველებს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ

ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.1. სააპელაციო სასამართლო სრულად ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, თბილისის საქალაქო სასამართლომ სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, რასაც იზიარებს სააპელაციო პალატაც.

4.2. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2010 წლის 07 დეკემბერს ა-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ უძრავ ნივთზე, მდებარე, ქ. თბილისი, კ-----ს ქუჩა №--- საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 30 დეკემბრის №8----- გადაწყვეტილებით მოთხოვნა დაკმაყოფილდა.

4.3. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი 30.12.2010) დგინდება, რომ უძრავი ქონებაზე მდებარე: ქ. თბილისი, ქუჩა კ----- №--- მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდით №0----- რეგისტრირებულია ა-----ის, ნ-----ს, ნ-----ის და მ-----ის თანასაკუთრების უფლება, ხოლო ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი 15.07.2016) დგინდება, რომ უძრავი ქონებაზე მდებარე: ქ. თბილისი, ქუჩა კ----- №--- მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდით №0----- რეგისტრირებულია ა-----ის, ნ-----ს, ნ-----ის და მ-----ის თანასაკუთრების უფლება, ასევე გ-----ის საკუთრების უფლება შენობა-ნაგებობა №2 საერთო ფართობით 57.64 კვ.მ.

4.4. 2016 წლის 10 ნოემბერს ნოტარიუს თ-----ის მიერ გაცემული იქნა სამკვიდრო მოწმობა №1-----, რომლითაც დასტურდება, რომ მ-----ის გარდაცვალების შემდეგ გაიხსნა სამკვიდრო. ნ-----მ და ნ-----მ, როგორც მ-----ის პირველი რიგის კანონისმიერმა მემკვიდრეებმა საკუთრებაში თანაბარწილად მიიღეს სამკვიდრო ქონება, მდებარე ქ. თბილისი, ქუჩა კ----- №--- მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდით №0-----, ნ-----ს, ნ-----ის და მ-----ის თანასაკუთრებაში არსებული $\frac{1}{2}$ ნაწილიდან მ-----ის კუთვნილი წილი. ამავე სამკვიდრო მოწმობაში მიეთითა, რომ ნ----- და ნ----- სამკვიდრო ქონებაზე საკუთრების უფლებას შეიძენდნენ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ.

4.5. 2016 წლის 10 ნოემბერს ნ-----მ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და მოითხოვა მემკვიდრეობის საფუძველზე, უძრავ ნივთზე, მდებარე, ქ. თბილისი, კ-----ს ქუჩა №--- საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

4.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 10 ნოემბრის №8-----

გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება №8----- რეგისტრაციის წარმოების დასრულებამდე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 დეკემბრის №8----- გადაწყვეტილებით მოთხოვნა დაკმაყოფილდა.

4.7. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი 22.12.2016) დგინდება, რომ უძრავი ქონებაზე მდებარე: ქ. თბილისი, ქუჩა კ----- №--- მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდით №0----- რეგისტრირებულია ა-----ის (1/2 ნაწილი), ნ-----ს და ნ-----ის (1/2 ნაწილი) თანასაკუთრების უფლება, ასევე გ-----ის საკუთრების უფლება შენობა-ნაგებობა №2 საერთო ფართობით 57.64 კვ.მ.

4.8. 2016 წლის 10 ნოემბერს ნ-----ს, ნ-----სა და ლ-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც ლ-----მ იყიდა ნ-----ის და ნ-----ს საკუთრებაში არსებული, ქ. თბილისში, კ-----ს ქუჩა №--- 377 კვ.მ.-დან 1/2 ნაწილი. (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №0-----)

4.9. 2016 წლის 10 ნოემბერს ლ-----მ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და მოითხოვა გარიგების საფუძველზე, უძრავ ნივთზე, მდებარე, ქ. თბილისი, კ-----ს ქუჩა №--- საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

4.10. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 10 ნოემბრის №8----- გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ განცხადების წარმოდგენის დროს გამსხვისებლები იყვნენ მ-----ის წილზე არაუფლებამოსილი პირნი. აღნიშნულიდან გამომდინარე დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი უნდა ყოფილიყო კორექტირებული ხელშეკრულება განცხადება №8-----ისა და განცხადება №8-----ის დასრულების შემდგომ.

4.11. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 დეკემბრის №----- გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და განმცხადებელს განემარტა, რომ განცხადების წარდგენის დროს გამსხვისებლები იყვნენ მ-----ის წილზე არაუფლებამოსილი პირნი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი უნდა ყოფილიყო აქტიური, რეგისტრირებული მონაცემების შესაბამისად ახალი თარიღით შედგენილი და დამოწმებული ხელშეკრულება.

4.12. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 25 იანვრის №8----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში, დაინტერესებული პირის მიერ არ ყოფილა წარდგენილი შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

4.13. ლ-----მ ადმინისტრაციული საჩივრებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება მოითხოვა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 04 იანვრის გადაწყვეტილებით ლ-----ს ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, ხოლო საჯარო რეესტრის

ჩანაწერებში შესწორდა ტექნიკური ხარვეზი.

4.14. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 04 იანვრის გადაწყვეტილების საფუძველზე, ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი 12.01.2017) დგინდება, რომ უძრავი ქონებაზე მდებარე: ქ. თბილისი, ქუჩა კ----- №--- მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდით №0----- რეგისტრირებულია ა-----ის (უძრავი ნივთის დარჩენილი ნაწილის 1/2 ნაწილი), ნ-----ს და ნ-----ის (უძრავი ნივთის დარჩენილი ნაწილის 1/2 ნაწილი) თანასაკუთრების უფლება, ასევე გ-----ის საკუთრების უფლება შენობა-ნაგებობა №2 საერთო ფართობით 57.64 კვ.მ.

სამართლებრივი დასაბუთება

4.15. სააპელაციო სასამართლო ასევე სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, საქალაქო სასამართლომ სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს.

4.16. სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, „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“. სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გარკვეულწილად გამოცემული იყო საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დარღვევით, რის გამოც არსებობდა სადავო ნაწილში მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

4.17. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალური) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ. ამდენად, სასამართლო უფლებამოსილია ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მხოლოდ მაშინ, თუ: 1. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და 2.

ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას. განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გარკვეულწილად კანონს ეწინააღმდეგებოდნენ, ასევე, ისინი ნაწილობრივ პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებდნენ მოსარჩელის უფლებებს და კანონიერ ინტერესებს, რის გამოც არსებობდა ნაწილობრივ სარჩელის დაკმაყოფილებისა და მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

4.18. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 33-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარი კანონს ეწინააღმდეგება ან დარღვეულია მისი გამოცემის ვადა და ეს პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო ამ კოდექსის 23-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს, გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში არსებობდა სარჩელის დაკმაყოფილებისა და მოპასუხისათვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალდებულების საფუძველი.

4.19. სააპელაციო პალატა სრულად იზიარებს საქალაქო სასამართლოს მსჯელობას მასზედ, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ეს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომ - სააგენტო) უფლება-მოვალეობებს. იმავე კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების ნუმერაციისა და მისამართების შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში

ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. იმავე კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საჯარო რეესტრის წარმოებას და ინფორმაციის ხელმისაწვდომობას უზრუნველყოფს სააგენტო, რომელიც არის ამ კანონით განსაზღვრული საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილების განმახორციელებელი მარეგისტრირებული ორგანო. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის "ა" ქვეპუნქტის მიხედვით, სააგენტოს ერთ-ერთ ფუნქციას წარმოადგენს რეგისტრაცია, ხოლო იმავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. საქალაქო სასამართლომ ზემოაღნიშნული სამართლებრივ ნორმათა საფუძველზე მართებულად განმარტა, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელების მოთხოვნით სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა მიმართოს დაინტერესებულმა პირმა (მესაკუთრემ) და წარადგინოს სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია.

4.20. საქალაქო სასამართლომ ასევე მართებულად განმარტა, რომ უძრავ ქონებაზე რეგისტრაცია წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს, თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს. მითითებული კანონის მე-2 მუხლის "ვ" ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. იმავე კანონის მე-8 მუხლის შესაბამისად კი, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განსახილველ შემთხვევაში საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2016 წლის 10 ნოემბრისათვის უძრავ ნივთზე, მდებარე, ქ. თბილისი, ქუჩა კ----- №--- მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდით №0----- რეგისტრირებული იყო ა-----ის (1/2 ნაწილი), ნ-----ს, ნ-----ის და მ-----ის (1/2 ნაწილი) თანასაკუთრების უფლება, ასევე გ-----ის საკუთრების უფლება შენობა-ნაგებობა №2-ზე საერთო ფართობით 57.64 კვ.მ. ასევე დადგენილია, რომ 2016 წლის 10 ნოემბერს ნოტარიუს თ-----ის მიერ გაცემული იქნა სამკვიდრო მოწმობა №1-----, რომლითაც დასტურდება, რომ მ-----ის გარდაცვალების შემდეგ გაიხსნა სამკვიდრო. ნ-----მ და ნ-----მ, როგორც მ-----ის პირველი რიგის კანონისმიერმა მემკვიდრეებმა საკუთრებაში, თანაბარწილად მიიღეს სამკვიდრო ქონება, მდებარე ქ. თბილისი, ქუჩა კ----- №--- მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდით №0-----, ნ-----ს, ნ-----ის და მ-----ის თანასაკუთრებაში არსებული 1/2 ნაწილიდან მ-----ის კუთვნილი წილი. იმავე სამკვიდრო მოწმობაში მიეთითა, რომ ნ----- და ნ----- სამკვიდრო ქონებაზე საკუთრების უფლებას შეიძენდნენ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ. ასევე დადგენილია, რომ 2016 წლის 10 ნოემბერს ნ-----ს, ნ-----სა და ლ-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის

ხელშეკრულება, რომლითაც ლ-----მ იყიდა ნ-----ის და ნ-----ს საკუთრებაში არსებული, ქ. თბილისში, კ-----ს ქუჩა №---- 377 კვ.მ.-დან ½ ნაწილი. (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №0-----). 2016 წლის 10 ნოემბერს ლ-----მ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და მოითხოვა გარიგების საფუძველზე, უძრავ ნივთზე, მდებარე, ქ. თბილისი, კ-----ს ქუჩა №--- საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 10 ნოემბრის №8----- გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ განცხადების წარდგენის დროს გამსხვისებლები იყვნენ მ-----ის წილზე არაუფლებამოსილი პირნი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი უნდა ყოფილიყო კორექტირებული ხელშეკრულება განცხადება №8-----ისა და განცხადება №8-----ის დასრულების შემდგომ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 დეკემბრის №----- გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და განმცხადებელს განემარტა, რომ განცხადების წარმოდგენის დროს გამსხვისებლები იყვნენ მ-----ის წილზე არაუფლებამოსილი პირნი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი უნდა ყოფილიყო აქტიური, რეგისტრირებული მონაცემების შესაბამისად ახალი თარიღით შედგენილი და დამოწმებული ხელშეკრულება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 25 იანვრის №8----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში, დაინტერესებული პირის მიერ არ ყოფილა წარდგენილი შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

4.21. საქალაქო სასამართლომ მართებულად მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლზე, რომლის მიხედვით, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემდეგზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. იმავე კოდექსის 311¹ მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. საქალაქო სასამართლომ სწორად გაიზიარა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს პოზიცია იმასთან დაკავშირებით, რომ განცხადების წარმოდგენის დროს გამსხვისებლები იყვნენ მ-----ის წილზე არაუფლებამოსილი პირნი, შესაბამისად, არ ჰქონდათ უფლება განეკარგათ აღნიშნული ქონება, ვინაიდან მხოლოდ მესაკუთრე უფლებამოსილი ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს მის საკუთრებაში არსებულ ქონებას. გარიგების (ნასყიდობის ხელშეკრულების) დადების მომენტისათვის კი (2016 წლის 10 ნოემბერი) ნ----- და ნ-----ები არ იყვნენ მ-----ის სახელზე რეგისტრირებული წილის მესაკუთრეები, შესაბამისად, მათ არ შეეძლოთ გაესხვისებინათ უძრავი ნივთის ის ნაწილი, რაც გარიგების დადების დროს არ წარმოადგენდა მათი საკუთრების უფლების საგანს, თუმცა, საქალაქო სასამართლომ სწორად მიიჩნია, რომ გარიგების (ნასყიდობის ხელშეკრულების) დადების მომენტისათვის ნ----- და ნ-----

წარმოადგენდნენ ქ. თბილისში, კ-----ს ქუჩა №----- (საკადასტრო კოდი 0-----) მდებარე უძრავი ქონების, 2016 წლის 10 ნოემბრის მდგომარეობით ნ-----ს, მ-----ის და ნ-----ის საკუთრებაში არსებული $\frac{1}{2}$ ნაწილიდან, $\frac{2}{3}$ წილის მესაკუთრეებს, რომელთა ფლობა, სარგებლობა-განკარგვის უფლებამოსილებაც მათ გააჩნდათ. შესაბამისად, სააპელაციო პალატაც მიიჩნევს, რომ 2016 წლის 10 ნოემბერს ერთის მხრივ ნ----- და ნ-----ებსა და მეორეს მხრივ ლ-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით, ნ----- და ნ-----ების მიერ განკარგული უძრავი ქონებიდან, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა განეხორციელებინა იმ წილზე ლ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, რომელზედაც ნ-----ს და ნ-----ს გააჩნდათ საკუთრების უფლება, შესაბამისად, მათ უფლება ჰქონდათ განეკარგათ - გაესხვისებინათ იგი. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ სწორად მიიჩნია, რომ ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 25 იანვრის №8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, ასევე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 04 იანვრის №----- გადაწყვეტილება ლ-----ს ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და უნდა დაევალოს მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ქ. თბილისში, კ-----ს ქუჩა №----- (საკადასტრო კოდი 0-----) მდებარე უძრავი ქონების, 2016 წლის 10 ნოემბრის მდგომარეობით ნ-----ს, მ-----ის და ნ-----ის საკუთრებაში არსებული $\frac{1}{2}$ ნაწილიდან, ნ-----ს და ნ-----ის საკუთრებაში არსებული $\frac{2}{3}$ წილზე ლ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე.

4.22. საქალაქო სასამართლომ ასევე სწორად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 04 იანვრის №----- გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტენიკური ხარვეზის შესწორების ნაწილში კანონიერია, ვინაიდან ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი 15.07.2016) დგინდება, რომ უძრავი ქონებაზე მდებარე: ქ. თბილისი, ქუჩა კ----- №----- მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდით №0----- რეგისტრირებულია ა-----ის ($\frac{1}{2}$ ნაწილი), ნ-----ს, ნ-----ის და მ-----ის ($\frac{1}{2}$ ნაწილი) თანასაკუთრების უფლება, ასევე გ-----ის საკუთრების უფლება შენობა-ნაგებობა №2 საერთო ფართობით 57.64 კვ.მ. იმის გათვალისწინებით, რომ შენობა-ნაგებობა №2-ზე რეგისტრირებულია გ-----ის საკუთრების უფლება, შესაბამისად, ნ-----, ნ----- და მ-----ების საკუთრებაში დარჩებოდა დარჩენილი ნაწილის $\frac{1}{2}$ ნაწილი, საიდანაც $\frac{2}{3}$ ნაწილზე რეგისტრირებული უნდა იქნეს ლ-----ს საკუთრების უფლება, ხოლო ა-----ის საკუთრებაში კი დარჩებოდა უძრავი ნივთის დარჩენილი ნაწილის $\frac{1}{2}$ ნაწილი.

4.23. სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტს ლ-----ს მსჯელობას იმის შესახებ, რომ, ვინაიდან განცხადება N8-----, რომლითაც მოთხოვნილი იყო სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, შეტანილ იქნა საჯარო რეესტრში უფრო ადრე, ვიდრე განცხადება N8-----, რომლითაც

მოთხოვნილ იყო ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრების რეგისტრაცია, საჯარო რეესტრს კანონის მე-13.3 და მე-13.4 მუხლის საფუძველზე, ჯერ უნდა დაერეგისტრირებინა კ-----ის საკუთრების უფლება დაჩქარებული წესით, შემდგომ კი ლ-----ს საკუთრების უფლება გარიგების საფუძველზე. სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ, მართალია საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის მომენტი სათვით (2016 წლის 10 ნოემბერს) უკვე არსებობდა სამკვიდრო მოწმობა, რომლითაც მ-----ის წილი მემკვიდრეობის საფუძველზე გადაეცათ ნ--- და ნ-----ებს, მაგრამ ამ დროისათვის სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე მ-----ის წილი ჯერ არ იყო რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში ნ--- და ნ-----ების საკუთრებად, შესაბამისად, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ნ--- და ნ-----ები ვერ გაასხვისებდნენ მ-----ის წილს ლ-----ზე, ვინაიდან ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისა და ამ ხელშეკრულების საფუძველზე საჯარო რეესტრისათვის მიმართვის დროს (2016 წლის 10 ნოემბერს) ისინი არ წარმოადგენდნენ მ-----ის წილის მესაკუთრეებს, სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე მიღებული მ-----ის წილის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის არ არსებობის გამო. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, თუ მხარეებს სურდათ მ-----ის წილიც გაესხვისებინათ ლ-----ზე, მაშინ ჯერ უნდა მომხდარიყო სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე ამ წილის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში ნ--- და ნ-----ების საკუთრებად და მხოლოდ ამის შემდეგ, როდესაც საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით მ-----ის წილი გახდებოდა ნ--- და ნ-----ების საკუთრება, მათ შეეძლოთ გაესხვისებინათ იგი სხვა პირზე.

4.24. სააპელაციო პალატა ასევე ვერ გაიზიარებს აპელანტების ნ--- და ნ-----ების მსჯელობას მასზედ, რომ ნასყიდობის საგანი მთლიანად იყო ბუნდოვანი, არ ირკვეოდა ნ-----ს და ნ-----ის $\frac{1}{2}$ წილიდან რა ნაწილი გაასხვისეს, ვინაიდან ნასყიდობის ხელშეკრულებაში არ არის მითითებული, რომ ნასყიდობის საგანია მთლიანი $\frac{1}{2}$ წილი, საჯარო რეესტრი სწორად სარეგისტრაციო განაცხადის შეჩერებისას თხოვდა მხარეებს წარედგინათ კორექტირებული ხელშეკრულებას, ვინაიდან გარკვეულიყო, თუ რა იყო ნასყიდობის საგანი, შესაბამისად, სასამართლოს მიერ არ იქნა გამოკვლეული აღნიშნული გარემოება და არ მიეცა სწორი სამართლებრივი შეფასება. საქმის მასალების შესწავლის საფუძველზე სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ გარიგების (ნასყიდობის ხელშეკრულების) დადების მომენტი სათვით ნ----- და ნ----- წარმოადგენდნენ ქ. თბილისში, კ-----ს ქუჩა №---- (საკადასტრო კოდი 0-----) მდებარე უძრავი ქონების, 2016 წლის 10 ნოემბრის მდგომარეობით, ნ-----ს, მ-----ის და ნ-----ის საკუთრებაში არსებული $\frac{1}{2}$ ნაწილიდან, $\frac{2}{3}$ წილის მესაკუთრეებს, რომელთა ფლობა, სარგებლობა-განკარგვის უფლებამოსილებაც მათ გააჩნდათ. ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ცალსახად არის მითითებული, რომ ნ--- და ნ-----ებმა გაასხვისეს ქ. თბილისში, კ-----ს ქუჩა №---- მდებარე უძრავი ქონების 377 კვ.მ-დან $\frac{1}{2}$ ნაწილი (ნ--- და ნ-----ების კუთვნილი $\frac{1}{2}$ ნაწილი). შესაბამისად, სააპელაციო პალატაც მიიჩნევს, რომ 2016 წლის 10 ნოემბერს ერთი მხრივ ნ----- და ნ-----ებსა და მეორეს მხრივ ლ-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით,

ნ--- და ნ-----ების მიერ განკარგული უძრავი ქონებიდან, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა განეხორციელებინა იმ წილზე ლ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, რომელზედაც ნ-----ს და ნ-----ს გააჩნდათ საკუთრების უფლება, შესაბამისად, მათ უფლება ჰქონდათ განეკარგათ - გაესხვისებინათ იგი.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სახეზე არ არის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული საფუძვლები ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით, მხარის მიერ არ ყოფილა წარმოდგენილი საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად მტკიცებულებები, რომლებიც გააბათილებდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილ გარემოებებს და გაკეთებულ სამართლებრივ დასკვნებს.

6. საპროცესო ხარჯები

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე-55-ე მუხლების შესაბამისად, აპელანტების მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

თბილისის სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, 34-ე მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ლ-----ს, ნ-----ს და ნ-----ის სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 12 ივლისის გადაწყვეტილება.
3. აპელანტების მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით მხარეებისათვის დასაბუთებული განჩინების კანონით დადგენილი წესით ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში საქართველოს უზენაეს სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ. თბილისი ძმ. ზუბალაშვილების ქუჩა №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის (მდებარე: ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის 7ა) მეშვეობით.

