

საქმე № 330310017001994004
საქმე N3ზ/943-18



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი

02 ნოემბერი, 2018 წელი

ქ. თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

მოსამართლე - შოთა გეწაძე

სხდომის მდივანი - თინათინ ვაშაყმაძე

აპელანტი (მოსარჩელე) - ტ----- კ-----ი;
წარმომადგენელი - ნ---- ბ-----ე;

**მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტო;**
წარმომადგენელი - თ---- გ-----;

მესამე პირი (ა.ს.კ. 16.2) - შპს „ჯ----- ჰ----- კ-----ი“;
წარმომადგენელი - ნ---- ბ-----;

მესამე პირი (ა.ს.კ. 16.2) - თ---- ჯ-----ი;
წარმომადგენელი - ვ----- ბ-----ი;

მესამე პირი (ა.ს.კ. 16.2) - თ----- ლ-----ე;

**დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი
აქტების ბათილად ცნობა და ახალი აქტის გამოცემის დავალება;**

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 21 დეკემბრის
გადაწყვეტილება;**

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 25 მაისის №----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 29 მაისის №----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ.

1.3. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 20 ივნისის №----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ.

1.4. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 29 ივნისის N----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

1.5. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 02 ივნისის №----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ.

1.6. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 14 ივნისის №----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ.

1.7. დაევალოს მოპასუხეს - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და ტ----- კ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით დაარეგისტრიროს უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისი დასახლება ს----- მშენებარე სავაჭრო ცენტრის მიმდებარედ (ნაკვეთი 1----- კომერციული ფართი N- (მშენებარე) ნიშნული ----- ბლოკი „-“, ფართი 10,80 კვ.მ. საკადასტრო კოდი 0-----).

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და წარმოდგენილ წერილობით შესაგებელში მიუთითა, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტები გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის, ასევე ახალი აქტის გამოცემის დავალების საფუძველი.

3. მესამე პირების პოზიცია

3.1. მესამე პირის - შპს "ჯ----- ჰ----- პ-----ის" წარმომადგენელი არ დაეთანხმა სარჩელს;

3.2. მესამე პირის - თ----- ჯ-----ის წარმომადგენელმა სარჩელს მხარი არ დაუჭირა;

3.3. მესამე პირი - თ----- ლ-----ე სასამართლო სხდომაზე არ გამოცხადდა.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნები:

4.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 21 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ტ----- კ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

4.2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

4.2.1. 2017 წლის 23 მაისს ერთი მხრივ შპს "ჯ----- კ----- პ-----ის" (წარმოდგენილი მისი დირექტორის - ბ----- ლ-----ის სახით (შემდგომში გამყიდველი)) წარმომადგენელმა ი----- ფ-----მა (მინდობილობა №-----, გაცემული 2017 წლის 23 მაისს) და მეორეს მხრივ ფიზიკურმა პირმა ე-- მ-----მა (შემდგომში მყიდველი) დადეს უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც გამყიდველმა საკუთრების უფლება გადასცა მყიდველს უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ. თბილისი, ს-----, მშენებარე სავაჭრო ცენტრის მიმდებარედ, (ნაკვეთი 1-----), შემდეგი საკადასტრო კოდით - 0----- . ზემოაღნიშნული უძრავი ქონების ღირებულებამ შეადგინა 5 000 აშშ დოლარი, რომელიც მყიდველის მიერ გადახდილი იქნა სრულად (ს.ფ. 140-141).

4.2.2. 2017 წლის 23 მაისს შპს „ჯ----- კ----- პ-----ის“ წარმომადგენელმა - ი----- ფ-----მა განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და გარიგების საფუძველზე, უძრავ ქონებაზე, მდებარე, ქ. თბილისში, ს-----, მშენებარე სავაჭრო ცენტრის მიმდებარედ, (ნაკვეთი 1-----), კომერციული ფართი N- საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა (ს.ფ. 139-143).

4.2.3. 2017 წლის 24 მაისს შპს "ჯ----- კ----- პ-----ის" (წარმოდგენილი მისი დირექტორის - ბ----- ლ-----ის სახით) წარმომადგენელმა ა----- ბ-----ემ (მინდობილობა №-----, გაცემული 2017 წლის 23 მაისს) განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და განმარტა, რომ ი----- ფ-----ის (მინდობილობა №-----, გაცემული 2017 წლის 23 მაისს) სახელზე გაცემულ მინდობილობაში დაშვებულია ტექნიკური შეცდომა. მითითებული უნდა ყოფილიყო უფლებამოსილება - უძრავი ქონების სამომავლო საკუთრების უფლებით გადაცემის შესახებ. ამდენად, აღნიშნული მინდობილობა გაუქმებულია. შპს "ჯ----- კ----- პ-----მა" მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების დაუყოვნებლივ შეწყვეტა (ს.ფ. 147-148).

4.2.4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 25 მაისის №----- - გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ საფუძველზე, რომ სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში განმცხადებელმა ან მის მიერ

საამისოდ უფლებამოსილმა პირმა მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტა (ს.ფ. 150).

4.2.5. 2017 წლის 29 მაისს ერთის მხრივ შპს "ჯ----- ჰ----- ჰ-----ის" (წარმოდგენილი მისი დირექტორის - ბ----- ლ-----ის სახით (შემდგომში გამყიდველი)) წარმომადგენელმა ა----- ბ-----ემ და მეორეს მხრივ ფიზიკურმა პირმა თ----- ლ-----ემ (შემდგომში მყიდველი) დადეს უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც გამყიდველმა საკუთრების უფლება გადასცა მყიდველს უძრავ ქონებაზე, მდებარე, ქ. თბილისი, ს-----, მშენებარე სავაჭრო ცენტრის მიმდებარედ, (ნაკვეთი 1-----), შემდეგი საკადასტრო კოდით - 0------. ზემოაღნიშნული უძრავი ქონების ღირებულებამ შეადგინა 5 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი, რომელიც მყიდველის მიერ გადახდილი იქნა სრულად (ს.ფ. 109-110).

4.2.6. 2017 წლის 29 მაისს თ----- ლ-----ემ განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და გარიგების საფუძველზე, უძრავ ქონებაზე, მდებარე, ქ. თბილისში, ს-----, მშენებარე სავაჭრო ცენტრის მიმდებარედ, (ნაკვეთი 1-----), კომერციული ფართი N- საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 29 მაისის №----- გადაწყვეტილებით, უძრავ ქონებაზე მდებარე, ქ. თბილისში, ს-----, მშენებარე სავაჭრო ცენტრის მიმდებარედ, (ნაკვეთი 1-----), კომერციული ფართი N-, საკადასტრო კოდი 0----- დარეგისტრირდა თ----- ლ-----ის საკუთრების უფლება (ს.ფ. 108-111, 115).

4.2.7. 2017 წლის 19 ივნისს ერთის მხრივ ფიზიკურმა პირმა თ----- ლ-----ემ (შემდგომში გამყიდველი) და მეორეს მხრივ ფიზიკურმა პირმა თ----- ჯ-----მა (შემდგომში მყიდველი) დადეს უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც გამყიდველმა საკუთრების უფლება გადასცა მყიდველს უძრავ ქონებაზე, მდებარე, ქ. თბილისი, ს-----, მშენებარე სავაჭრო ცენტრის მიმდებარედ, (ნაკვეთი 1-----), შემდეგი საკადასტრო კოდით - 0------. ზემოაღნიშნული უძრავი ქონების ღირებულებამ შეადგინა 5 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი, რომელიც მყიდველის მიერ გადახდილი იქნა სრულად (ს.ფ. 121-123).

4.2.8. 2017 წლის 19 ივნისს თ----- ჯ-----მა განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და გარიგების საფუძველზე, უძრავ ქონებაზე, მდებარე, ქ. თბილისში, ს-----, მშენებარე სავაჭრო ცენტრის მიმდებარედ, (ნაკვეთი 1-----), კომერციული ფართი N- საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 20 ივნისის №-----

-- გადაწყვეტილებით, უძრავ ქონებაზე მდებარე, ქ. თბილისში, ს-----, მშენებარე სავაჭრო ცენტრის მიმდებარედ, (ნაკვეთი 1-----), კომერციული ფართი N-, საკადასტრო კოდი 0----- დარეგისტრირდა თ----- ჯ-----ის საკუთრების უფლება (ს.ფ. 120-125, 135).

4.2.9. 2017 წლის 29 მაისს ე-- მ-----მა ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 25 მაისის №----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის, ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 29 მაისის №----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 02 ივნისის N----- გადაწყვეტილებით ე-- მ-----ს რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 29 მაისის №----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე (ს.ფ. 43-44).

4.2.10. 2017 წლის 08 ივნისს ე-- მ-----მა ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 29 მაისის №----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ, ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 02 ივნისის N----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 14 ივნისის N----- გადაწყვეტილებით ე-- მ-----ს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე (ს.ფ. 15-16).

4.2.11. 2017 წლის 29 მაისს ე-- მ-----მა ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 25 მაისის №----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის, ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 29 მაისის №----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 29 ივნისის N----- გადაწყვეტილებით ე-- მ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 25 მაისის №----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ნაწილში, არ დაკმაყოფილდა (ს.ფ. 45-50).

4.2.12. 2017 წლის 08 ივნისს ე-- მ-----მა მოთხოვნები შპს "ჯ----- ჰ----- ჰ-----სა"

და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ, უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდით 0----- დაუთმო ტ----- კ-----ს (ს.ფ. 19-20).

5. დადგენილი ფაქტები პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივად შემდგენიარად შეაფასა:

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა დადგენილ გარემოებაზე, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 25 მაისის №----- გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება, განმცხადებლის ან მის მიერ საამისოდ უფლებამოსილი პირის მიერ სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის მოთხოვნის საფუძველზე.

სასამართლომ გაიზიარა მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენლის განმარტება იმასთან დაკავშირებით, რომ სარეგისტრაციო დოკუმენტის, მათ შორის გარიგების მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენა და მის საფუძველზე უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნა დამოკიდებულია უფლებამოსილი პირის ნებაზე და მის მიერ შესაბამისი მოთხოვნით სარეგისტრაციო განცხადების წარდგენაზე. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით ასევე უზრუნველყოფილია განმცხადებლის უფლებამოსილება, მოითხოვოს თავისი განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტა. სასამართლომ მიიჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო კანონიერი გადაწყვეტილება №----- სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლომ ასევე კანონიერად მიიჩნია ადმინისტრაციული ორგანოს 2017 წლის 29 მაისის №----- და 2017 წლის 20 ივნისის №----- გადაწყვეტილებები რეგისტრაციის შესახებ.

სასამართლომ მიუთითა დადგენილ გარემოებაზე, რომ 2017 წლის 29 მაისის ე--მ-----მა ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 25 მაისის №----- სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილების და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 29 მაისის №----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის ფარგლებში მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ჩატარდა ადმინისტრაციული წარმოება და მიღებული იქნა გადაწყვეტილებები ე--მ-----ის ადმინისტრაციული საჩივრების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისა და განუხილველად დატოვების შესახებ.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ სრულყოფილად გამოიკვლია საქმის გარემოებები, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა

სააგენტომ შეაფასა მხარეთა მიერ წარდგენილი მტკიცებულებები, გამოიკვლია არსებობდა თუ არა ე- მ-----ის მიერ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში წარდგენილი საჩივრების დაკმაყოფილების საფუძველი. ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვისას, რომელიც ერთის მხრივ დაინტერესებული პირისათვის უფლების დაცვის საშუალებაა, ხოლო მეორე მხრივ უზრუნველყოფს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ თვითკონტროლის განხორციელების შესაძლებლობას, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ დაადგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და მიიღო გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისა და განხილვაზე უარის თქმის შესახებ.

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ კანონიერია სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 29 ივნისის N----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 02 ივნისის №----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 14 ივნისის №----- გადაწყვეტილება გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ.

6. ტ----- კ-----ის სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 21 დეკემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

6.1. ტ----- კ-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტს მიაჩნია, რომ სასამართლომ არ შეაფასა საქმეში არსებული მტკიცებულებები სწორად და სრულად. ამდენად, მიიღო უკანონო და დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება.

სააპელაციო საჩივრის ავტორი მიუთითებს, რომ შპს „ჯ----- კ---- პ-----სა“ და ე- მ-----ს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციოდ წარადგინა შპს "ჯ----- კ---- პ-----ის" ნდობით აღჭურვილმა პირმა ი----- ფ-----მა. კომპანიის მოთხოვნის საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 25 მაისის გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა. აპელანტს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ გადაწყვეტილება მიიღო საქმის გარემოებების გამოკვლევის გარეშე. სარეგისტრაციოდ წარდგენილი იყო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც ორი მხარის ნების გამოვლენას წარმოადგენდა, სარეგისტრაციო

წარმოება კი შეწყდა მხოლოდ ერთი მხარის განცხადების საფუძველზე, ისე რომ არ იყო წარდგენილი მყიდველის თანხმობა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის თაობაზე.

7. სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

7.1. 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. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარში მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები ნაწილობრივ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების შემადგენლობას, შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, როდესაც არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმების აბსოლუტური საფუძვლები (სსსკ-ის 394-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევები), სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია თვითონ გამოიტანოს გადაწყვეტილება, რა დროსაც სსსკ-ის 386-ე მუხლის მიხედვით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას.

7.2. სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს პირველი ინსტანციის მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე და სამართლებრივი შეფასების თვალსაზრისით აღნიშნავს შემდეგს:

7.2.1. სააპელაციო პალატა უპირველესად ყურადღებას მიაქცევს ტ----- კ----- -ის სასარჩელო მოთხოვნას. კერძოდ, მოსარჩელე ითხოვს 1) სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 25 მაისის №----- სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილების; 2) სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 29 მაისის №----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების; 3) სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 20 ივნისის №----- რეგისტრაციის

შესახებ გადაწყვეტილების; 4) სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 29 ივნისის N----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების; 5) სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 02 ივნისის №----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების; 6) სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 14 ივნისის №----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსთვის ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალებას და ტ----- კ-----ის სახელზე უძრავი ქონების, მდებარე ქ. თბილისი დასახლება ს----- მშენებარე სავაჭრო ცენტრის მიმდებარედ (ნაკვეთი 1----- კომერციული ფართი N- (მშენებარე) ნიშნული - 3,30 ბლოკი „-“, ფართი 10,80 კვ.მ. საკადასტრო კოდი 0-----) საკუთრების უფლებით დარეგისტრირებას. ამდენად, მოსარჩელე სადავოდ ხდის მარეგისტრირებული ორგანოს სამი სახის გადაწყვეტილებას. კერძოდ, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის და საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებებს. სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ სადავო ურთიერთობის მარეგულირებელი კანონმდებლობით - „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით, ასევე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკით, დადგენილია გასაჩივრების განსხვავებული წესი მითითებული სახის გადაწყვეტილებათა მიმართ. მართლმსაჯულების სწორად განხორციელების მიზნით, მნიშვნელოვანია სადავო საკითხი განხილულ იქნას დავის განმხილველი უფლებამოსილი ორგანოს მიერ. ამასთან, მნიშვნელოვანია, რომ აღნიშნული პრინციპის დარღვევით გამოცემული აქტი დაექვემდებაროს ბათილად ცნობას, როგორც კანონსაწინააღმდეგო აქტი. მხოლოდ დავის განმხილველი უფლებამოსილი ორგანოს დადგენის პირობებში არის შესაძლებელი სადავო საკითხზე არსებითი მსჯელობა და კანონშესაბამისი გადაწყვეტილების მიღება.

7.2.2. სააპელაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს მარეგისტრირებული ორგანოს 02.06.2017წ. №----- გადაწყვეტილებაზე, რომლითაც საჩივრის ავტორს უარი ეთქვა რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების გაუქმების თაობაზე საჩივრის განხილვაზე. აღნიშნული გადაწყვეტილების სამართლებრივ საფუძვლად მარეგისტრირებულმა ორგანომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 ნაწილზე.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ რეგისტრაციის შესახებ მიღებული გადაწყვეტილების გასაჩივრების წესს, საკანონმდებლო დონეზე, ადგენს სწორედ ზემოაღნიშნულ სადავო გადაწყვეტილებაში მითითებული ნორმა, რომლის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის,

ასევე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით. რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით. პალატა ასევე მიუთითებს ამავე კანონის მე-3 მუხლის მე-6¹ პუნქტზე, რომლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით დააზუსტოს, შეცვალოს, ძალადაკარგულად გამოაცხადოს ან ბათილად ცნოს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული მცდარი ან ურთიერთშეუსაბამო მონაცემები და უზრუნველყოს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა.

მხარეთა უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების დაცვის მიზნით, ასევე სადავო საკითხის აქტუალობიდან გამომდინარე, მნიშვნელოვანია პასუხი გაეცეს კითხვას თუ რომელი ორგანო წარმოადგენს უფლებამოსილ ან/და ვალდებულ დავის განმხილველ ორგანოს განიხილოს რეგისტრაციის კანონიერების საკითხი, მაშინ როდესაც მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ ამგვარი გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმებაზე დაინტერესებულ პირს ეთქვა უარი.

მოცემულ კითხვაზე პასუხის გაცემამდე, მნიშვნელოვანია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკაზე დაყრდნობით, კიდევ ერთხელ აღინიშნოს საჩივრის წარდგენის პირობებში, რომელმაც ორგანომ უნდა განიხილოს რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების კანონიერების საკითხი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო, 2015 წლის 25 თებერვლის Nბს-598-591(კ-15) გადაწყვეტილებით, დასაშვებად მიიჩნევს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილების (მათ შორის, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების) კონტროლის/გადამოწმების შესაძლებლობას.

საკასაციო სასამართლომ 2017 წლის 20 ივლისის Nბს-43-42(კ-17) გადაწყვეტილებით, მართებულად მიიჩნია სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29.3 მუხლი (მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის, ასევე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით. რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით) არ გამორიცხავს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებამოსილებას წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში გადაამოწმოს ტერიტორიული სამსახურების მიერ

მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერება.

2017 წლის 02 ნოემბრის Nბს231-227(კ-15) გადაწყვეტილებით, საკასაციო სასამართლო დასაშვებად მიიჩნევს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კონტროლის/გადამოწმების შესაძლებლობას (სუსგ 25.05.2011წ. N1695-1651(კ-10), 25.02.2016წ. Nბს-598-591 (კ-15)), თუმცა არ ადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ვალდებულებას განიხილოს რეგისტრაციის კანონიერებასთან დაკავშირებით დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი ნებისმიერი საჩივარი. ასეთი საჩივრის განხილვა, უზენაესი სასამართლოს დადგენილი პრაქტიკის და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29-ე მუხლის გათვალისწინებით, არის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებამოსილება და არა ვალდებულება.

უზენაესი სასამართლოს 2018 წლის 17 მაისის Nბს-103-103(კ-18) გადაწყვეტილებაში კვლავ განიმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29.3 მუხლი (მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის, ასევე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით. რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით) არ გამორიცხავს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებამოსილებას წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში გადაამოწმოს ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერება, რის გამოც სააპელაციო სასამართლომ მართებულად ცნო ბათილად საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 15 მაისის #----- გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც განუხილველად იქნა დატოვებული ი. ს-ის მოთხოვნა, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29.3 მუხლისა და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 80.4 მუხლის საფუძველზე.

დაბოლოს, საკასაციო პალატა 2018 წლის 24 მაისის Nბს-743-735(კ-16) გადაწყვეტილებაში აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29.3 მუხლი არ კრძალავს სააგენტოს მიერ რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებასთან დაკავშირებით წარდგენილი საჩივრის განხილვას, დაშვებულია სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მისი ტერიტორიული სამსახურების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების კონტროლის/გადამოწმების შესაძლებლობა (სუსგ 25.05.2011წ. N1695-1651(კ-10), 25.02.2016წ. Nბს-598-591 (კ-15), 02.11.2017წ. Nბს-231-227(კ-15), 20.07.2017წ. Nბს-43-42(კ-17)), რასაც თვით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობის პრაქტიკაც ადასტურებს. ასე მაგ. ადმინისტრაციული საჩივრის

საფუძველზე დაწყებული ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 01.02.2010წ. გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ რეგისტრაციის შესახებ 28.10.2009წ. N... გადაწყვეტილება, საკასაციო სასამართლოს 25.05.2011წ. გადაწყვეტილებით (საქმე Nბს-1695-1651(კ-10)) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც არარად იქნა ცნობილი სააგენტოს აქტი, გაუქმდა, საკასაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ სარეგისტრაციო ურთიერთობა ეფექტურ კონტროლს საჭიროებს, რაც ერთის მხრივ გამოვლენას უნდა პოულობდეს ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებაში განხორციელოს გადაწყვეტილებებზე და მოქმედებებზე თვითკონტროლი და მეორე მხრივ სრული ციკლის სასამართლოს კონტროლქვეშ მოქცევაში. საკასაციო სასამართლოს 25.02.2016წ. განჩინებით (საქმე Nბს-598-591(კ-15)) დასაშვებად იქნა მიჩნეული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ (14.08.2014წ. N168943 გადაწყვეტილება) რეგისტრაციის შესახებ ტერიტორიული სამსახურის გადაწყვეტილების კონტროლის, განხორციელებულ რეგისტრაციაზე ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შესაძლებლობა. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის მითითება იმაზე, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით, ადასტურებს პირის შესაძლებლობას ადმინისტრაციული საჩივრის შეტანა - განხილვის პროცედურების გარეშე პირდაპირ მიმართოს სასამართლოს, ასეთ შემთხვევაში არ იმოქმედებს სასკ-ის მე-2 მუხლის მე-5 ნაწილის დანაწესი სარჩელის აღძვრამდე აქტის სავალდებულოდ ადმინისტრაციული წესით გასაჩივრების შესახებ. ამასთანავე, 29-ე მუხლის დანაწესი არ გამორიცხავს პირის უფლებას რეგისტრაციის საკითხთან დაკავშირებით მიმართოს ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოს - სააგენტოს, როგორც ერთიანი, ცენტრალიზებული სარეგისტრაციო სისტემის უმაღლესი ორგანოს, სააგენტო განიხილავს ადმინისტრაციულ საჩივარს, რომელიც წარმოადგენს სარეგისტრაციო ორგანოების მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების კანონიერების გადამოწმების, სარეგისტრაციო ორგანოს პრაქტიკის კორექტირების ქმედით საშუალებას. ასეთ შემთხვევაში გასაჩივრებას არ აქვს სუსპენსიური ეფექტი, გასაჩივრება არ აჩერებს სარეგისტრაციო ორგანოს გადაწყვეტილების და რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედებას.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიერ მიღებული არაერთი გადაწყვეტილებით განიმარტა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის დანაწესი, რომელიც რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებაზე საჩივრის განმხილველ ორგანოდ ასახელებს სასამართლოს, თუმცა სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ მიუხედავად მოცემული კატეგორიის დავებზე უზენაესი სასამართლოს არაერთი განმარტებისა, მხარეთათვის - ერთის მხრივ მარგისტრირებელი ორგანოსთვის, ხოლო მეორეს მხრივ დაინტერესებული

პირისთვის, ნორმის ჩანაწერი კვლავაც ბუნდოვანი რჩება. მარეგისტრირებელ ორგანოს კვლავაც მიაჩნია, რომ საჩივრის პირობებშიც კი იგი არ არის ვალდებული განიხილოს რეგისტრაციის შესახებ აქტის კანონიერება, ხოლო დაინტერესებული პირები ეყრდნობიან რა სასამართლოს მიერ მიღებულ ზემოაღნიშნულ გადაწყვეტილებებს, მიიჩნევენ, რომ მარეგისტრირებელი ორგანო არ არის უფლებამოსილი განუხილველად დატოვოს წარდგენილი საჩივარი. ამდენად, პალატას მიაჩნია, რომ მოცემული საკითხი კვლავაც აქტუალურია, მხარეთათვის ნორმა არაერთგვაროვნად აღიქმება, რაც არაერთხელ განმარტებულ ნორმაზე კვლავაც მსჯელობის წინაპირობას ქმნის.

სააპელაციო პალატა უზენაესი სასამართლოს ზემოთ მითითებულ განმარტებათაგან ბოლო, უახლესი განმარტების გათვალისწინებით აღნიშნავს, რომ დაინტერესებული მხარე უფლებამოსილია რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებათა კანონიერების შემოწმების მიზნით მიმართოს როგორც მარეგისტრირებელ ორგანოს, ასევე სასამართლოს. სადავო ნორმა და მასში რეგისტრაციის შესახებ აქტის კანონიერების შემოწმების დაქვემდებარება სასამართლოსადმი, მარეგისტრირებელ ორგანოს არ უზღუდავს ამგვარ აქტზე წარდგენილი საჩივრის განხილვის უფლებას. ამასთან, არსებული პრაქტიკით უზენაესი სასამართლო მართებულად მიიჩნევს საჩივრის განუხილველად დატოვების შესახებ გადაწყვეტილების გაუქმებას, როდესაც მარეგისტრირებელი ორგანო საჩივრის განუხილველად დატოვების მოტივად მიუთითებს 29.3 მუხლზე. საკასაციო სასამართლოს ბოლოს მიღებული გადაწყვეტილებით განიმარტა, რომ დაინტერესებული პირი უფლებამოსილია საჩივრით მიმართოს მარეგისტრირებელ ორგანოს და მოითხოვოს რეგისტრაციის შესახებ აქტის კანონიერების შემოწმება. სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ მხარის უფლება - წარადგინოს საჩივარი ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში, ვერ ჩაითვლება ფორმალურ დათქმად და იგი ვერ შემოიფარგლება მხოლოდ საჩივრის ადმინისტრაციულ ორგანოში დარეგისტრირებით. მხარის უფლება - წარადგინოს საჩივარი ადმინისტრაციულ ორგანოში, აუცილებლად გულისხმობს ამავე ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას განიხილოს წარდგენილი საჩივარი, კანონით დადგენილ სხვა წინაპირობათა (საჩივრის ხანდაზმულობის ვადები და სხვა) დაკმაყოფილების შემთხვევაში. ამდენად, პალატას მიაჩნია, რომ იმ შემთხვევაში, თუკი მხარე გამოიყენებს მისთვის კანონმდებლობით მინიჭებულ უფლებას და რეგისტრაციის შესახებ აქტთან დაკავშირებით წარადგენს საჩივარს მარეგისტრირებელ ორგანოში, ამ უკანასკნელს წარმოეშვება ვალდებულება მოახდინოს მხარის უფლების რეალიზება და განიხილოს საჩივარი. ამასთან, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ კანონმდებლობა არაორაზროვნად ადგენს სასამართლოს ვალდებულებას შეისწავლოს რეგისტრაციის შესახებ აქტის კანონიერების საკითხი, თუკი აღნიშნული მოთხოვნით დაინტერესებული მხარე მომართავს სასამართლოს, ამ აქტის ადმინისტრაციულ ორგანოში გასაჩივრების გარეშე. ამდენად,

პალატას მიაჩნია, რომ ის გარემოება, თუ რომელი ორგანო შეისწავლის რეგისტრაციის შესახებ აქტის კანონიერების საკითხს, დამოკიდებულია დაინტერესებული მხარის გადაწყვეტილებაზე. საჩივრით ადმინისტრაციული ორგანოსთვის მიმართვის პირობებში, აღნიშნული ორგანო ვალდებული ხდება განიხილოს, არსებითად იმსჯელოს და მიიღოს კანონშესაბამისი გადაწყვეტილება, ხოლო სასამართლოში მომართვის შემთხვევაში, ასეთი ვალდებულება წარმოეშვება სასამართლოს.

განსახილველ შემთხვევაში განმცხადებელმა საჩივრით მიმართა მარეგისტრირებელ ორგანოს და მოითხოვა რეგისტრაციის შესახებ N----- (29.05.2017წ.) გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N----- (02.06.2017წ.) გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივარი დარჩა განუხილველი. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ტ----- კ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა, მათ შორის N----- (02.06.2017წ.) გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ნაწილშიც.

სააპელაციო პალატა ზემოაღნიშნული საკანონმდებლო რეგულაციისა და საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დადგენილი პრაქტიკის გათვალისწინებით მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო არ იყო უფლებამოსილი განუხილველად დაეტოვებინა ე-- მ-----ის საჩივარი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნასთან დაკავშირებით. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N----- (02.06.2017წ.) ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება გამოცემულია კანონის დარღვევით, რაც მისი ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.1 მუხლის საფუძველზე ბათილად ცნობის წინაპირობას წარმოადგენს.

7.2.3. რაც შეეხება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 29.05.2017წ. N----- და 20.06.2017წ. N----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების კანონიერების საკითხის შესწავლას, ვინაიდან ტ----- კ-----ის ერთ-ერთ სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს აღნიშნული აქტების ბათილად ცნობა, სასამართლო ვალდებულია თავად იმსჯელოს მათ კანონიერებაზე.

დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 29.05.2017წ. N----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა შპს „ჯ----- ჰ----- კ-----ის“ მოთხოვნა და თ----- ლ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით აღირიცხა ქ. თბილისში, სანზონის დასახლებაში მდებარე მშენებარე სავაჭრო ცენტრის მიმდებარედ, ----- ნიშნულზე, „--“ ბლოკში არსებული 10.80 კვ.მ კომერციული ფართი N-, საკადასტრო კოდით 0------. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მიეთითა უძრავი ქონების საკუთრების უფლებით გადაცემის შესახებ 29/05/2017წ. N----- შეთანხმება. სადავო

გარემოებას არ წარმოადგენს, რომ აღნიშნულ რეგისტრაციამდე უძრავი ქონება წარმოადგენდა შპს „ჯ----- ჰ----- ჰ-----ის“ საკუთრებას (იხ. 17/05/2017 ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან ს.ფ. 75-76). შესაბამისად, არც ის გარემოებაა სადავო, რომ შპს „ჯ----- ჰ----- ჰ-----ი“ იყო უძრავი ქონების გასხვისებაზე უფლებამოსილი პირი. საქმეში წარმოდგენილი 29/05/2017წ. N----- შეთანხმებით დასტურდება, რომ შპს „ჯ----- ჰ----- ჰ-----ის“ მინდობილ პირს ა----- ბ-----ეს და თ----- ლ-----ეს შორის დაიდო გარიგება ზემოაღნიშნული უძრავი ქონების თ----- ლ-----ის საკუთრებაში გადასვლის თაობაზე.

სააპელაციო პალატა აქვე მიუთითებს დადგენილ გარემოებებზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20.07.2017წ. N----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებასთან მიმართებით. კერძოდ, აღნიშნული გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა თ----- ჯ-----ის მოთხოვნა და სადავო უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით 0-----, საკუთრების უფლებით, აღირიცხა მის სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მიეთითა 19/06/2017 ნასყიდობის ხელშეკრულება. აღნიშნული ხელშეკრულება ერთვის საქმეს, რომლის ანალიზის შედეგად დგინდება, რომ თ----- ლ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით 0----- -, საკუთრების უფლებით გადაეცა თ----- ჯ-----ს.

სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციას არეგულირებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომლის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტი განმარტავს რეგისტრაციის ცნებას. მასში მოიაზრება ნივთზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტი ადგენს, რომ რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ხოლო თუ რა მოიაზრება თავად სარეგისტრაციო დოკუმენტში, განმარტავს მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტი. კერძოდ, იგი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამდენად, სადავო ურთიერთობის მარეგულირებელი კანონმდებლობით დადგენილი წესის თანახმად, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების სახით ხორციელდება იმ უფლებათა აღრიცხვა მონაცემთა რეესტრში, რომელიც უკვე შესაბამისი სამართლებრივი აქტის საფუძველზე არის წარმოშობილი. უფლების რეგისტრაციისთვის აუცილებელია სარეგისტრაციო დოკუმენტის - უფლების დამდგენი სამართლებრივი აქტის არსებობა, რომელიც წარმოშობს პირის უფლებას სარეგისტრაციო ობიექტზე.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები ცხადყოფს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 29.05.2017წ. N----- და

20.06.2017წ. N----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებებით მარეგისტრირებელ ორგანოში აღირიცხა ის უფლებები, რომლებიც წარმოშობილი იყო ერთ შემთხვევაში 29/05/2017წ. შეთანხმების, ხოლო მეორე შემთხვევაში 19/06/2017 წასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. რეგისტრაციის საფუძვლად მითითებული უფლების დამდგენი დოკუმენტები მხარეთა მიერ სადავოდ არ არის გამხდარი. შესაბამისად, მათში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ არსებობს. პალატას მიაჩნია, რომ თავდაპირველად თ----- ლ----- ეზე, ხოლო შემდგომ თ----- ჯ-----ზე საკუთრების უფლება წარმოიშვა კონტრაქტზე პირთა ნამდვილი ნების გამოხატვის საფუძველზე და მათი უფლება სამართლებრივად ნაკლის მქონე არ იყო. ამდენად, სადავო რეგისტრაციებით საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ განახორციელა მასზე დაკისრებული ფუნქციური ვალდებულება. პალატას მიზანშეწონილად მიაჩნია აღინიშნოს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო წარმოადგენს სახელმწიფოში საკუთრების უფლების აღრიცხვის ორგანოს, რომელიც თავის მხრივ ემსახურება კონსტიტუციური უფლების დაცვას. შესაბამისად, უფლებამოსილმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ იმგვარად უნდა განახორციელოს მასზე დაკისრებული ფუნქციური ვალდებულებები, რომ არ ხელყოს რომელიმე პირის საქართველოს უზენაესი კანონით გარანტირებული საკუთრების უფლება. სათანადო საფუძვლის არსებობის შემთხვევაში მარეგისტრირებელი ორგანო არ არის უფლებამოსილი უარი უთხრას პირს უფლების რეგისტრაციაზე.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 29.05.2017წ. N----- და 20.06.2017წ. N----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების კანონიერებასთან დაკავშირებით და მიაჩნია, რომ არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

7.2.4. განსახილველ დავაზე მოსარჩელის უპირველეს ინტერესს წარმოადგენს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 25 მაისის №----- სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

მითითებული სამართლებრივი აქტის კანონიერების შემოწმებამდე, სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 ნაწილის საფუძველზე, მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის შეწყვეტის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით. სასამართლო წესით გასაჩივრება გულისხმობს სადავო აქტის ადმინისტრაციული საჩივრით ერთჯერადად გასაჩივრების შესაძლებლობის გამოყენებას (ასკ-ის 2.5 მუხლი). დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 25

მაისის №----- სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილება დაინტერესებული პირის მიერ გასაჩივრდა ადმინისტრაციული საჩივრით. საჩივრის განხილვის შედეგად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 29 ივნისის N----- გადაწყვეტილებით საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. ამდენად, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ კანონმდებლობით ერთმნიშვნელოვნად არის დადგენილი უფლების რეგისტრაციის შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილების სასამართლო წესით გასაჩივრება, რაც მოსარჩელის მიერ დაცულია.

დადგენილია, რომ 2017 წლის 23 მაისს შპს "ჯ----- ჰ----- ჰ-----ის" წარმომადგენელს ი----- ფ-----სა და ფიზიკურ პირ ე- მ-----ს შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც "ჯ----- ჰ----- ჰ-----მა" საკუთრების უფლება გადასცა ე- მ-----ს სადავო ქონებაზე საკადასტრო კოდით - 0------. უძრავი ქონების ღირებულებამ შეადგინა 5 000 აშშ დოლარი. 2017 წლის 23 მაისს შპს "ჯ----- ჰ----- ჰ-----ის" წარმომადგენელმა - ი----- ფ-----მა განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ზემოაღნიშნული გარიგების საფუძველზე მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ასევე დადგენილია, რომ 2017 წლის 24 მაისს შპს "ჯ----- ჰ----- ჰ-----ის" წარმომადგენელმა ა----- ბ-----ემ განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და განმარტა, რომ ი----- ფ-----ის სახელზე გაცემულ მინდობილობაში (მინდობილობა №-----, გაცემული 2017 წლის 23 მაისს) დაშვებულია ტექნიკური შეცდომა. მითითებული უნდა ყოფილიყო უფლებამოსილება - უძრავი ქონების სამომავლო საკუთრების უფლებით გადაცემის შესახებ. ამდენად, აღნიშნული მინდობილობა გაუქმებულია. შპს "ჯ----- ჰ----- ჰ-----მა" მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების დაუყოვნებლივ შეწყვეტა.

პალატას მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად მიუთითა სადავო ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმაზე - „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში განმცხადებელმა ან მის მიერ საამისოდ უფლებამოსილმა პირმა მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტა.

განსახილველ შემთხვევაში, რეგისტრაციის განხორციელების მოთხოვნის შესახებ განცხადების ავტორს წარმოადგენს შპს „ჯ----- ჰ----- ჰ-----ი“. შესაბამისად, მის მიერ განცხადების წარდგენის შემდგომ, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტით მიმართვის შემთხვევაში, მარეგისტრირებელ ორგანოს წარმოეშვა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ განცხადების დაკმაყოფილების ვალდებულება.

მოცემულ საკითხთან დაკავშირებით აპელანტი განმარტავს, რომ მარეგისტრირებული ორგანო არ იყო უფლებამოსილი შეეწყვიტა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან ამისათვის საჭირო იყო ხელშეკრულების ორივე მხარის თანხმობა. აპელანტი კანონით გათვალისწინებულ ცნებაში - „განმცხადებელში“ მოიაზრებს როგორც უშუალოდ განცხადების შემტან პირს, ასევე ხელშეკრულების კონტრაჰენტ სხვა პირებსაც.

სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის ზემოაღნიშნულ მსჯელობას და აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22.1.„ა“ მუხლით ერთმნიშვნელოვნად არის მითითებული სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის წინაპირობა - განმცხადებლის მოთხოვნა. მითითებული საკანონმდებლო აქტით თავად ტერმინი „განმცხადებელი“ არ არის განმარტებული, თუმცა ლოგიკურად შეიძლება განისაზღვროს, რომ იგი წარმოადგენს პირს, რომლის სახელით ხორციელდება განცხადების შეტანა ადმინისტრაციულ ორგანოში. ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების საფუძველია დაინტერესებული პირის განცხადება (ზაკ-ის 76.1.„ა“ მუხლი). შესაძლებელია ადმინისტრაციული წარმოების მიმართ არსებობდეს სხვა დაინტერესებული პირებიც, თუმცა ეს გარემოება მათ არ მიაკუთვნებს განმცხადებლის სტატუსს და იგივე უფლებებს მთელი მოცულობით. ამდენად, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ ზემოაღნიშნულ საკანონმდებლო აქტში მითითებული ტერმინი - „განმცხადებელი“ არ მოიცავს სხვა დაინტერესებულ პირებსაც - ხელშეკრულების ყველა მხარეს. ნორმის სხვაგვარი განმარტება გამოიწვევდა სამართლებრივ არასტაბილურობას, ქაოსს. სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის მოთხოვნის პირობებში ადმინისტრაციულ ორგანოს წარმოეშვებოდა ყველა კონტრაჰენტი პირის თანხმობის მოპოვების ვალდებულება, რაც რიგ შემთხვევებში გაართულებდა ან შეუძლებელს გახდიდა სარეგისტრაციო წარმოების როგორც გაგრძელებას, ასევე მის შეწყვეტას. ნორმის ამგვარი განმარტება ხელშეკრულების მხარეებს არ უზღუდავს კანონიერ უფლებათა რეალიზების შესაძლებლობას. მხარე უფლებამოსილია იდავოს სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით სახელშეკრულებო ურთიერთობის, ხელშეკრულების დადებულად აღიარების, ზიანის ანაზღაურების თუ სხვა მოთხოვნათა ფარგლებში.

ამდენად, პალატას მიაჩნია, რომ შპს „ჯ----- ჰ----- ჰ-----ის“ მიერ მისივე განცხადების საფუძველზე დაწყებული ადმინისტრაციული წარმოების შეწყვეტის მოთხოვნის პირობებში, მარეგისტრირებელმა ორგანომ სწორად შეეწყვიტა წარმოება. შესაბამისად, პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 25 მაისის №----- სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილების ნაწილში და კანონშესაბამის აქტად მიიჩნევს მას.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა ასევე კანონიერ აქტად მიიჩნევს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 29 ივნისის N----- გადაწყვეტილებას, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა საჩივრის ავტორის მოთხოვნა 2017 წლის 25 მაისის №----- სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე.

7.2.5. ტ----- კბილაშვილი ასევე სადავოდ ხდის სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 14 ივნისის №----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებას. საგულისხმოა, რომ მოცემულ შემთხვევაში ადმინისტრაციული საჩივრით გასაჩივრებული იყო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 02.06.2017წ. N----- გადაწყვეტილება, რომლითაც განუხილველად იქნა დატოვებული 29.05.2017 წ. N----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ 02.06.2017წ. N----- გადაწყვეტილებით განხილულ იქნა ადმინისტრაციული საჩივარი. შესაბამისად, მომჩივნის მიერ გამოყენებულ იქნა ერთჯერადად გასაჩივრების უფლება. ადმინისტრაციულ საჩივარზე მიღებული გადაწყვეტილება, მიუხედავად გადაწყვეტილების კანონშესაბამისობისა, წარმოადგენს სასამართლოს განსჯად აქტს. მოცემულ შემთხვევაში, საჩივრის ავტორს 02.06.2017წ. N----- გადაწყვეტილებით განემარტა აღნიშნული აქტის გასაჩივრების წესი - სასამართლოს გზით, თუმცა საჩივრის ავტორმა იგი კვლავ გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

პალატა მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-80 მუხლის მე-4 ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ განცხადებაში აღნიშნული საკითხი სასამართლოს განსჯადია, ადმინისტრაციული ორგანო განცხადებას შესაბამისი დასაბუთებით დაუბრუნებს განმცხადებელს. ამდენად, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 14 ივნისის №----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება კანონიერია. შესაბამისად, სააპელაციო პალატა აღნიშნულ ნაწილშიც იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნებს.

7.2.6. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 21 დეკემბრის გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა სასარჩელო მოთხოვნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 02 ივნისის N----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ და ამ ნაწილში მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც დაკმაყოფილდეს ტ----- კ-----ის მოთხოვნა ზემოაღნიშნულ ნაწილში და

ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 02 ივნისის N----- გადაწყვეტილება; დანარჩენ ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩეს ძალაში.

8. პროცესის ხარჯები:

"სახელმწიფო ბაჟის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის "მ" ქვეპუნქტის საფუძველზე, აპელანტი განთავისუფლებულია საერთო სასამართლოებში განსახილველ საქმეებზე სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

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, 32-ე, 34-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 389-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ტ----- კ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 21 დეკემბრის გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა სასარჩელო მოთხოვნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 02 ივნისის N----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ და ამ ნაწილში მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც დაკმაყოფილდეს ტ----- კ-----ის მოთხოვნა ზემოაღნიშნულ ნაწილში - ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 02 ივნისის N----- გადაწყვეტილება;
3. დანარჩენ ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩეს ძალაში;
4. აპელანტი განთავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა), მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია. იგი იწყება მხარისათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან. განჩინების გადაცემის მომენტად ითვლება

დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარისათვის ჩაბარება უშუალოდ სასამართლოში ან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-78-ე მუხლების შესაბამისად.

მოსამართლე:

შოთა გეწაძე -