



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

13 დეკემბერი, 2018 წელი
თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ

მოსამართლე - გელა ბადრიაშვილი

სხდომის მდივანი - ნინო პაპინაშვილი

აპელანტი (მოპასუხე) - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
წარმომადგენელი - ქ-----

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - რ-----ა
წარმომადგენელი - გ-----

მესამე პირი - ა-----ი
წარმომადგენელი - ნ-----

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების
ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - რუსთავის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 13 ივნისის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და
სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება
გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 13 ივნისის გადაწყვეტილებით, რ-----ას სარჩელი დაკმაყოფილდა - ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 16

სექტემბრის სარეგისტრაციო წარმოების შესახებ მიღებული N----- გადაწყვეტილება; ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 02 ივნისის N----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, განახლდა ადმინისტრაციული საქმის წარმოება და მოპასუხე მხარეს დაევალა 2016 წლის 13 აგვისტოს მოსარჩელე რ-----ას მიერ წარდგენილი N----- განცხადების განხილვა.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2013 წლის 4 სექტემბერს, მოსარჩელემ №----- განცხადებით მიმართა სარეგისტრაციო სამსახურს და როგორც აქტის გამომცემ ორგანოს, სთხოვა რ-----ას სახელზე ქონების რეგისტრაციის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობაზე ადმინისტრაციული წარმოების დაწყება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2015 წლის 21 მაისის გადაწყვეტილებით, რ-----ას სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 06 სექტემბერის №----- გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა, საქმეში მონაწილე დაინტერესებული მხარეების მონაწილეობით, სადავო საკითხზე ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება, კანონით დადგენილ ვადაში და კანონით დადგენილი წესით არსებითად განიხილოს რ-----ას წარმომადგენლის გ-----ის 2013 წლის 4 სექტემბრის №----- განცხადება და განცხადებაში დაყენებულ მოთხოვნასთან დაკავშირებით გამოსცეს დასაბუთებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. ამასთან, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა რ-----ას სარჩელი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 26 ივნისის №----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ნაწილში.

2016 წლის 16 სექტემბერს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებულ იქნა №----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ. განცხადების ავტორის რ-----ას მოთხოვნას წარმოადგენდა რეგისტრაციის გაუქმება, მდებარე გარდაბანი, სოფელი მულანლო.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, მიღებული იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, ვინაიდან განცხადებას არ ერთვოდა საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნის საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად, კერძოდ, დაინტერესებული პირის მიერ დამატებით წარმოსადგენი იყო შინაგან საქმეთა სამინისტროს საექსპერტო

კრიმინალისტიკური მთავარი სამმართველოს ექსპერტის დასკვნა, რომლითაც დადგინდა, რომ საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქალაქის ვერსიის მეორე მხარეზე არ არის რ-----ას ხელმოწერა, ხოლო ნასყიდობის ხელშეკრულების მეორე, მესამე და მეოთხე გვერდებზე ხელმოწერა შესრულებულია რ-----ას მიერ.

2016 წლის 22 ნოემბერს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე მიღებულ იქნა №----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

2017 წლის 02 ივნისს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

ადმინისტრაციული საჩივრის წარმდგენი პირია რ-----ა, რომელიც არ ეთანხმება №----- სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებით მიღებულ გადაწყვეტილებას და მოითხოვს სასამართლოს გადაწყვეტილების აღსრულებას.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია წარმოებს უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე, ხოლო ამ კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. როგორც საქმის მასალებიდან დგინდება, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დაცული მონაცემების თანახმად, რეგისტრაციის შესახებ გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის №----- (26.06.2008) გადაწყვეტილებით, გარდაბანში, სოფელ მ-----ი მდებარე 500 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდა რ-----ას საკუთრების უფლება. უძრავ ნივთს მიენიჭა 8----- საკადასტრო კოდი, მომზადდა საკადასტრო გეგმა და ამონაწერი. რეგისტრაციის შესახებ გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის №----- (01.07.2008) გადაწყვეტილებით, უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების

საფუძველზე (რეესტრის №-----, თარიღი: 27.06.2008), გარდაბანში, სოფელ მ-----
-ი მდებარე 500 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი 8-----)
დარეგისტრირდა ა-----ის საკუთრების უფლება.

2013 წლის 4 სექტემბერს, რ-----ს წარმომადგენელმა გ----- ჭ-----ემ
№----- განცხადებით მიმართა გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს და
მოითხოვა რეგისტრაციის შესახებ გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის №-----
----- (26.06.2008) გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. განმცხადებელი
მიუთითებდა, რომ იგი ადმინისტრაციულ ორგანოს თხოვდა მის მიერვე
მიღებული უკანონო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი
აქტის ბათილად ცნობას. ამასთან, გ----- ჭ-----ე ითხოვდა კანონიერ ძალაში
შესული ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობას არა ახლად აღმოჩენილი
გარემოებების საფუძველზე, არამედ იმის გამო, რომ ეს ადმინისტრაციული აქტი
იყო უკანონო და ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენდა მის
მიერვე მიღებული უკანონო ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის
2013 წლის 6 სექტემბრის გადაწყვეტილებით, რ-----ას წარმომადგენელს გ-----
-----ს უარი ეთქვა 2013 წლის 4 სექტემბრის №----- განცხადების განხილვაზე.
გადაწყვეტილებაში მითითებულ იქნა, რომ წარდგენილი განცხადება თავისი
შინაარსით წარმოადგენდა ადმინისტრაციულ საჩივარს. დაინტერესებულ პირს
უარი ეთქვა განცხადების განხილვაზე იმ საფუძველზე, რომ „საჯარო რეესტრის
შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად,
რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება
საჩივრდებოდა სასამართლო წესით.

აღნიშნულს არ დაეთანხმა გ----- და გაასაჩივრა სასამართლოში. თბილისის
სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 21
მაისის გადაწყვეტილებით (საქმე №3ბ/128-15) ბათილად იქნა ცნობილი გარდაბნის
სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 6 სექტემბრის №----- გადაწყვეტილება და
სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა გ----- ჭ-----ის 2013 წლის 4 სექტემბრის
№----- განცხადების არსებითი განხილვა და მასში დაყენებულ მოთხოვნასთან
დაკავშირებით დასაბუთებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-
სამართლებრივი აქტის გამოცემა. ამავე გადაწყვეტილებით რ-----ას სარჩელი
რეგისტრაციის შესახებ გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის №-----
(26.06.2008) გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში არ
დაკმაყოფილდა.

აღნიშნულის გათვალისწინებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
რეგისტრაციის დეპარტამენტს წარედგინა გ----- ჭ-----ის №----- (20.04.2016)
განცხადება, რომლის საფუძველზეც მიღებულ იქნა №----- პირობითი
განცხადება რეგისტრაციის გაუქმების ტრანზაქციით. სარეგისტრაციო წარმოების
შეჩერების შესახებ №----- -03 (18.08.2016) გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ
პირს განემარტა, რომ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად წარსადგენი იყო

რეგისტრაციის შესახებ №----- (26.06.2008) გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი, რის შემდეგაც რეგისტრაციის მიმდინარეობის შესახებ დაინტერესებულ პირს ეცნობებოდა დამატებით.

2016 წლის 7 სექტემბერს, გ-----მ რეგისტრაციის სამსახურს წარუდგინა საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს საექსპერტო-კრიმინალისტიკური მთავარი სამმართველოს ექსპერტის დასკვნა, რომლის მიხედვითაც დგინდება, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების მეორე, მესამე და მეოთხე გვერდებზე ხელმოწერა შესრულებულია რ-----ას მიერ. აღნიშნულის გათვალისწინებით, რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №----- (16.09.2016) გადაწყვეტილება და დაინტერესებულ პირს განუმარტა, რომ ვინაიდან განსახილველ საკითხს წარმოადგენდა №----- განცხადებით დასრულებული რეგისტრაციის ბათილობა, ხოლო აღნიშნული უძრავი ქონება გასხვისებულ იქნა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, შესაბამისად წარსადგენი იყო მითითებული ნასყიდობის ხელშეკრულების გაუქმების საფუძველი, რის შემდეგაც რეგისტრაციის მიმდინარეობის შესახებ დაინტერესებულ პირს ეცნობებოდა დამატებით.

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში შეჩერების საფუძვლის აღმოუფხვრელობის მოტივით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის საფუძველზე, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №----- (22.11.2016) გადაწყვეტილება.

გ----- არ დაეთანხმა აღნიშნულ გადაწყვეტილებებს და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროში წარდგენილი №----- ადმინისტრაციული საჩივრით მოითხოვა სასამართლოს გადაწყვეტილების აღსრულება.

რ-----ას წარმომადგენლის გ----- ჭ-----ის 2013 წლის 4 სექტემბრის №----- განცხადებით მოთხოვნილ იქნა რეგისტრაციის შესახებ გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის №----- (26.06.2008) გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 21 მაისის გადაწყვეტილებით, რეგისტრაციის სამსახურს დაევალა 2013 წლის 4 სექტემბრის №----- განცხადების არსებითი განხილვა და მასში დაყენებულ მოთხოვნასთან დაკავშირებით დასაბუთებული ინდივიდუალური-ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა.

სასამართლომ მიუთითა, რომ განსახილველ საკითხთან დაკავშირებით, 2017 წლის 22 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში (ქ. თბილისის იუსტიციის სახლში) გაიმართა ზეპირი მოსმენის სხდომა, სადაც მონაწილეობა მიიღეს რ----- ა-----ს წარმომადგენელმა გ-----მ, ა-----მა და მისმა წარმომადგენელმა ნ-----

-----მ.

ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის ფარგლებში, სარეგისტრაციო სამსახურმა იმსჯელა განცხადებით მოთხოვნილ საკითხთან დაკავშირებით და გადაწყვიტა, რომ ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში მიღებული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №-----03 (18.08.2016) და №----- (16.09.2016) და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №----- (22.11.2016) გადაწყვეტილებები კანონიერია და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის თანახმად, არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

პირველი ინსტანციის სასამართლო არ დაეთანხმა მოპასუხე მხარის პოზიციას იმის თაობაზე, რომ ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის ფარგლებში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით შემოწმების შედეგად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უფლებამოსილმა პირმა მიიჩნია, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 21 მაისის გადაწყვეტილება აღსრულებულია. ვინაიდან საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მიერ დავალებული ჰქონდა სადავო საკითხზე ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება, რათა ემსჯელა რამდენად სწორად იყო ჩატარებული წარმოება და მიღებული სადავო აქტები. გადაწყვეტილების მიხედვით, საჯარო რეესტრის მიერ სრულყოფილად არ იქნა ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოება. საქმეში არსებული მასალებისა და სხდომაზე გამოცხადებული მხარის ახსნა-განმარტების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად პირველი ინსტანციის სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილებულიყო სრულად.

სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

აპელანტის მითითებით, 2008 წლის 26 ივნისის №----- გადაწყვეტილებით გარდაბნის მუნიციპალიტეტის სოფელ მ-----ი მდებარე 500.00 კვ.მ ფართი მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა რ-----ას საკუთრებად (საკადასტრო კოდი 8-----).

2008 წლის 01 ივლისს, №----- გადაწყვეტილებით, რ-----ას საკუთრებაში არსებული ქონება (საკადასტრო კოდი 8-----), დარეგისტრირდა ა-----ის საკუთრებად. მითითებული გადაწყვეტილების მიღების საფუძველს წარმოადგენს, მხარეების შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება (რეესტრის №-----, 27.06.2008 წელი).

რ-----ას მიერ თავისივე საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გასხვისების შემდგომ, 2013 წლის 04 სექტემბერს, რ-----ას წარმომადგენლმა

№----- განცხადებით მოითხოვა №----- (26.06.2008) გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა (აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე რ-----ას საკუთრებაში დარეგისტრირდა უძრავი ქონება), რის თაობაზეც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, 2013 წლის 06 სექტემბრის №----- გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა განცხადების განხილვაზე. მითითებული გადაწყვეტილება ბათილად იქნა ცნობილი თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2015 წლის 21 მაისის გადაწყვეტილებით (საქმე №3ბ/128-15) და სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა ახალი აქტის გამოცემა. ამავე გადაწყვეტილების თანახმად, რ-----ას სარჩელი რეგისტრაციის შესახებ გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის №----- (26.06.2008) გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში არ დაკმაყოფილდა.

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების აღსასრულებლად და საქმის სრულყოფილად შესწავლის მიზნით მიიღო №----- პირობითი განცხადება რეგისტრაციის გაუქმების ტრანზაქციით.

აპელანტი სააპელაციო საჩივარში ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ წარმოების ფარგლებში მიღებულ იქნა №----- (16.09.2016) გადაწყვეტილება, სადაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ ვინაიდან განსახილველ საკითხს წარმოადგენდა №----- (26.06.2008) რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილობა, ხოლო ამ გადაწყვეტილებით დარეგისტრირებული უძრავი ქონება გასხვისებულ იქნა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რომელიც მხარეებს შორის გამოვლენილ ნებას ასახავდა, წარსადგენი იყო მითითებული ნასყიდობის ხელშეკრულების გაუქმების საფუძველი. აღნიშნული გარემოების გათვალისწინებით, დაინტერესებულ პირს განესაზღვრა, კანონმდებლობის შესაბამისად 30 დღიანი ვადა. დაინტერესებულმა პირმა არ აღმოფხვრა წარმოების შეჩერების საფუძველი, რის გამოც მიღებული იქნა წარმოების შეწყვეტის შესახებ №----- (22.11.2016) გადაწყვეტილება.

დაინტერესებულმა პირმა №----- ადმინისტრაციული საჩივრით მოითხოვა სასამართლოს გადაწყვეტილების აღსრულება. საჩივრის განხილვის ფარგლებში, სააგენტოს მიერ დამატებით და დეტალურად იქნა შესწავლილი საკითხი. ამასთანავე, 2017 წლის 22 მაისს 15:00 სთ-ზე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში (ქ. თბილისის იუსტიციის სახლში, მის: თბილისი, სანაპიროს ქუჩა №2, შეხვედრების ოთახი №6) გაიმართა ზეპირი მოსმენის სხდომა, სადაც მონაწილეობა მიიღეს რ-----ას წარმომადგენელმა გ-----მ, ა-----მა და მისმა წარმომადგენელმა ნ-----მ. საკითხის სრულყოფილად შესწავლის შემდგომ მიღებული იქნა 2017 წლის 02 ივლისის №----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე.

აპელანტი ყურადღებას ამახვილებს იმ ფაქტზე, რომ სანოტარო აქტის თანახმად,

მხარეებმა მოიწონეს ხელშეკრულების პირობები, გამოავლინეს ნება და მკაფიოდ განაცხადეს, რომ მისი შინაარსი სრულად შეესაბამება მათ ნებას, რის შემდეგაც ნოტარიუსის თანდასწრებით მოაწერეს ხელი ხელშეკრულებას. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №----- (16.09.2016) გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ წარსადგენი იყო აღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულების გაუქმების დამადასტურებელი დოკუმენტი, კანონიერია ვინაიდან №----- გადაწყვეტილებით, რ-----ას საკუთრებაში არსებული ქონება (საკადასტრო კოდი 8-----), დარეგისტრირდა ა-----ის საკუთრებად, სადაც გადაწყვეტილების მიღების საფუძველს წარმოადგენდა, მხარეებს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება (რეესტრის №-----, 27.06.2008 წელი).

აპელანტი წარმოდგენილ სააპელაციო საჩივარში ასევე ყურადღებას ამახვილებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს თუ წარმოდგენილია სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს უფლების გადასვლის ან/და შეწყვეტის ფაქტს. ასევე იმ შემთხვევაში თუ ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძველად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, ხოლო ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად კი, რეგისტრაცია ბათილად ან არარად უნდა გამოცხადდეს, თუ: ა) ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; ბ) წარმოდგენილია სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ადასტურებს რეგისტრაციის ბათილად ან არარად ცნობის ფაქტს; გ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძველები.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძველები. №----- --- სარეგისტრაციო განაცხადის ფარგლებში სახეზე იყო სანოტარო აქტი, რომლის თანახმად, მხარეებმა მოიწონეს ხელშეკრულების პირობები, გამოავლინეს ნება და მკაფიოდ განაცხადეს, რომ მისი შინაარსი სრულად შეესაბამება მათ ნებას, რის შემდეგაც ნოტარიუსის თანდასწრებით მოაწერეს ხელი ნასყიდობის ხელშეკრულებას. მითითებული ფაქტის გათვალისწინებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო არ იყო უფლებამოსილი საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 81-ე მუხლის თანახმად, მოეთხოვა განმცხადებლისთვის, რომ წარდგენილი ყოფილიყო სხვა რაიმე დამატებითი საბუთი ან ინფორმაცია, კანონით გათვალისწინებული საბუთის ან ინფორმაციის გარდა.

აპელანტის განმარტებით, გადაწყვეტილებაში არ არის მითითებული კონკრეტული გარემოება, რომელიც არ იქნა შესწავლილი და გამოკვლეული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ. მეტიც, გადაწყვეტილებაში არაა

მითითებული თუ რის საფუძველზე ჩათვალა სასამართლომ, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2015 წლის 21 მაისის გადაწყვეტილება (საქმე №3ბ/128-15) არ არის აღსრულებული სააგენტოს მიერ, იმ ფაქტის გათვალისწინებით, რომ სააგენტომ ჩაატარა სრულყოფილი წარმოება და აღასრულა გადაწყვეტილება, რაც ნათლად დასტურდება საქმეში არსებული მტკიცებულებებით/ დოკუმენტებით.

აპელანტის მოსაზრებით ცალსახაა, რომ რუსთავის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება უკანონო და დაუსაბუთებელია, ვინაიდან სააგენტოს მიერ აღსრულებულია თბილისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება და წარმოება ჩატარებულია სრულყოფილად. აპელანტის პოზიციით იმ პირობებში, როდესაც რუსთავის საქალაქო სასამართლოს მიერ არ მომხდარა საქმესთან დაკავშირებული მნიშვნელოვანი გარემოებების დადგენა და სათანადო შეფასება, სასამართლოს მიერ დარღვეულ იქნა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის ნორმები და გამოტანილ იქნა არასწორი გადაწყვეტილება.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების დასაბუთება

სააპელაციო პალატამ განიხილა საქმის მასალები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები, შეამოწმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა და მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს **სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს**, შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას დაირღვა მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონი და სწორი სამართლებრივი შეფასება არ მისცა საქმის მასალებს, რაც ქმნის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, 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, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატას მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარში მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები ესადაგება სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების შემადგენლობას და შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს. საქართველოს

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, როდესაც არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 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.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა თავდაპირველად მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, დავის საგანს წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 16 სექტემბრის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ მიღებული N-----07 გადაწყვეტილების, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 02 ივნისის N----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და მოთხოვნილია საქმეზე ადმინისტრაციული წარმოების განახლება, რომლითაც მოპასუხე მხარეს დაევალება მოსარჩელე რ-----ას მიერ 2016 წლის 13 აგვისტოს წარდგენილი განცხადების N----- განხილვა.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, ასევე, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობებს. ამავე საკანონმდებლო აქტის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულებისა და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ 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 შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ხოლო „კ“ და „ლ“ ქვეპუნქტების შესაბამისად, სარეგისტრაციო დოკუმენტს წარმოადგენს

სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას; სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია კი არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

უდავოდ დადგენილ გარემოებას წარმოადგენს ის ფაქტი, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 26 ივნისის N----- გადაწყვეტილებით, გარდაბანში, სოფელ მ-----ი მდებარე 500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდა რ-----ას საკუთრების უფლება. უძრავ ნივთს მიენიჭა 8----- საკადასტრო კოდი, მომზადდა საკადასტრო გეგმა და ამონაწერი.

რეგისტრაციის შესახებ გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 01 ივლისის N----- გადაწყვეტილებით, უძრავი ქონების ნაყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე (რეესტრის N-----, თარიღი 27.06.2008) გარდაბანში, სოფელ მ-----ი მდებარე 500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი 8-----) დარეგისტრირდა ა-----ის საკუთრების უფლება.

რ-----ას მიერ თავისივე საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გასხვისების შემდგომ, 2013 წლის 04 სექტემბერს, რ-----ას წარმომადგენლმა №----- განცხადებით მოითხოვა №----- (26.06.2008) გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რის თაობაზეც საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, 2013 წლის 06 სექტემბრის №----- გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა განცხადების განხილვაზე. მითითებული გადაწყვეტილება ბათილად იქნა ცნობილი თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2015 წლის 21 მაისის გადაწყვეტილებით (საქმე №3ბ/128-15).

სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაქცევს საქმეში წარმოდგენილ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 21 მაისის კანონიერ ძალაში შესულ N3ბ/128-15 გადაწყვეტილებას (იხ.ტ.1. ს.ფ. 812-97), რომლის შესაბამისადაც, რ-----ას სარჩელი დაკმაყოფილებულ იქნა ნაწილობრივ და ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 06 სექტემბრის №----- - გადაწყვეტილება. იმავე გადაწყვეტილებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა საქმეში მონაწილე დაინტერესებული მხარეების მონაწილეობით, სადავო საკითხზე ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება კანონით დადგენილ ვადაში, კანონით დადგენილი წესით რ-----ას წარმომადგენლის გ-----ის 2013 წლის 4 სექტემბრის №----- განცხადების არსებითად განხილვა და განცხადებაში დაყენებულ მოთხოვნასთან დაკავშირებით დასაბუთებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. გადაწყვეტილების თანახმად, რ-----ას სარჩელი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 26 ივნისის №----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ნაწილში არ დაკმაყოფილდა.

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა იზიარებს აპელანტი ადმინისტრაციული ორგანოს პოზიციას, რომ განსახილველ შემთხვევაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 21 მაისის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით, ადმინისტრაციულმა ორგანომ ჩაატარა სრულყოფილი წარმოება. როგორც საქმის მასალებით დგინდება, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტოს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების აღსასრულებლად და საქმის სრულყოფილად შესწავლის მიზნით მიიღო №----- პირობითი განცხადება რეგისტრაციის გაუქმების ტრანზაქციით. 2016 წლის 18 აგვისტოს, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ N-----03 გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად წარსადგენი იყო რეგისტრაციის შესახებ 2008 წლის 26 ივნისის N----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი, რის შემდეგაც რეგისტრაციის მიმდინარეობის შესახებ დაინტერესებულ პირს ეცნობებოდა დამატებით (ტ.1. ს.ფ.100).

2016 წლის 07 სექტემბერს, დაინტერესებული პირის წარმომადგენლის მიერ რეგისტრაციის სამსახურისათვის წარდგენილ იქნა საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს საექსპერტო-კრიმინალისტიკური მთავარი სამმართველოს ექსპერტის დასკვნა, რომლის შესაბამისადაც დადგენილ იქნა, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე (N-----, გაცემული 27.06.2008წ.) მეორე, მესამე და მეოთხე გვერდებზე ხელმოწერა შესრულებულია რ-----ას მიერ (ტ.1. ს.ფ. 66-80).

2016 წლის 16 სექტემბერს, მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ წარმოების ფარგლებში მიღებულ იქნა №----- გადაწყვეტილება, სადაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ ვინაიდან განსახილველ საკითხს წარმოადგენდა №----- (26.06.2008) რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილობა, ხოლო ამ გადაწყვეტილებით დარეგისტრირებული უძრავი ქონება გასხვისებულ იქნა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რომელიც მხარეებს შორის გამოვლენილ ნებას ასახავდა, წარსადგენი იყო მითითებული ნასყიდობის ხელშეკრულების გაუქმების საფუძველი. აღნიშნული გარემოების გათვალისწინებით, კანონმდებლობის შესაბამისად, დაინტერესებულ პირს განესაზღვრა 30 დღიანი ვადა. დაინტერესებულმა პირმა არ აღმოფხვრა წარმოების შეჩერების საფუძველი, რის გამოც მიღებულ იქნა წარმოების შეწყვეტის შესახებ №----- (22.11.2016) გადაწყვეტილება.

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა მიუთითებს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 21-ე მუხლი ადგენს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველებს. მითითებული მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად ცხადდება, თუ წარმოდგენილია სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს უფლების გადასვლის ან/და შეწყვეტის ფაქტს. ანუ უფლების ახალ მესაკუთრეზე გადასვლით ძალას კარგავს თავდაპირველი მესაკუთრის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია. იმავე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძველად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად კი, რეგისტრაციის ძალადაკარგულად გამოცხადება არ იწვევს ძალადაკარგულად გამოცხადებულ რეგისტრაციამდე არსებული რეგისტრაციის აღდგენას.

ზემოაღნიშნული ნორმის დანაწესიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ იმ შემთხვევაში, თუ საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია თავის დროზე განხორციელდა კანონიერად, ხოლო შემდეგ რეგისტრაციის საფუძველი ანუ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი გაუქმდა, აღნიშნული წარმოდგენს რეგისტრაციის ძალადაკარგულად გამოცხადების საფუძველს, რაც თავის მხრივ არ იწვევს ძალადაკარგულად გამოცხადებულ რეგისტრაციამდე არსებული რეგისტრაციის აღდგენას. ამდენად, პალატის შეფასებით, მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ, 2016 წლის 16 სექტემბერს მიღებული №----- გადაწყვეტილება მართებულია, ვინაიდან განმცხადებლის მოთხოვნას წარმოადგენდა 2008 წლის 26 ივნისის N----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, ხოლო ამ გადაწყვეტილებით დარეგისტრირებული უძრავი ქონება ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მარეგისტრირებული ორგანოს 2008 წლის 01 ივლისის N----- გადაწყვეტილებით აღრიცხულ იქნა ა-----ის საკუთრებად. ამდენად, დაინტერესებული პირის მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, წარსადგენი იყო უძრავი ქონების ა-----ზე რეგისტრაციის საფუძველად არსებული, ნასყიდობის ხელშეკრულების გაუქმების დამადასტურებელი დოკუმენტი. მიუხედავად ამისა, მოსარჩელემ მარეგისტრირებულ ორგანოს არ წარუდგინა არც მოთხოვნილი ნასყიდობის ხელშეკრულების გაუქმების დამადასტურებელი დოკუმენტი და არც თავდაპირველი რეგისტრაციის საფუძველად მითითებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ბათილობის დამდგენი სხვა რაიმე მტკიცებულება.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ 2016 წლის 07 სექტემბერს, დაინტერესებული პირის წარმომადგენლის მიერ, რეგისტრაციის სამსახურისათვის წარდგენილი საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს საექსპერტო-კრიმინალისტიკური მთავარი სამმართველოს ექსპერტის დასკვნით, არ დასტურდება რ-----ას და ა-----ს შორის 2008 წლის 27 ივნისს გაფორმებული N----- ნასყიდობის ხელშეკრულების სიყალბე. პირიქით, ექსპერტიზის დასკვნით დადგენილია, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე (N-----, გაცემული 27.06.2008წ.) მეორე, მესამე და მეოთხე გვერდზე ხელმოწერა

შესრულებულია რ-----ას მიერ (ტ.1. ს.ფ. 66-80). თავად ხელშეკრულების შინაარსი კი ადასტურებს, რომ მხარეებმა მოიწონეს ხელშეკრულების პირობები, მკაფიოდ განაცხადეს მხარეთა ნებასთან მისი შესაბამისობის შესახებ და ნოტარიუსის თანდასწრებით მოაწერეს ხელი ხელშეკრულებას.

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა მიუთითებს, რომ თავის მხრივ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს არ გააჩნია სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობის შემოწმების ვალდებულება, ვინაიდან, „ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, საანოტარო მოქმედებას ამ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ასრულებს ნოტარიუსი ფიზიკური ან იურიდიული პირის შუამდგომლობით და მას აქვს იურიდიული შედეგი. საანოტარო წესით დამოწმებულ დოკუმენტს აქვს უდავო მტკიცებულებითი ძალა. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამდენად, ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, იმის გათვალისწინებით, რომ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი ხელშეკრულება შედგენილი და დამოწმებული იყო საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ფორმით და წესით, ამასთან, მარტივად დგინდებოდა გამყიდველის ნამდვილი ნება უძრავი ნივთის გასხვისებისა, არ არსებობდა მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 22-ე მუხლის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ: ა) სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში განმცხადებელმა ან მის მიერ საამისოდ უფლებამოსილმა პირმა მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტა; ბ) სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი; გ) სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მისთვის ოფიციალურად გახდა ცნობილი, რომ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა ან მათი სუბიექტი ან ობიექტი აღარ არსებობს ან სარეგისტრაციო ან/და სხვა დოკუმენტი ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი; დ) წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტას; ე) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძველი.

საქმეში არსებული მასალებით დადგენილია, რომ დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის

აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, რის გამოც 2016 წლის 22 ნოემბრის გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 21 მაისის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით, ადმინისტრაციულმა ორგანომ ჩაატარა სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოება. კერძოდ, 2017 წლის 22 მაისს, 15:00 სთ-ზე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში (ქ. თბილისის იუსტიციის სახლში, მის: თბილისი, სანაპიროს ქუჩა №2, შეხვედრების ოთახი №6) გაიმართა ზეპირი მოსმენის სხდომა, სადაც მონაწილეობა მიიღეს რ-----ას წარმომადგენელმა გ-----მ, ა-----მა და მისმა წარმომადგენელმა ნ-----მ. საკითხის სრულყოფილად შესწავლის შემდგომ მიღებული იქნა 2017 წლის 02 ივლისის №----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 21 მაისის გადაწყვეტილებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს დავალებული ჰქონდა საქმეში მონაწილე დაინტერესებული მხარეების მონაწილეობით, სადავო საკითხზე ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება, კანონით დადგენილ ვადაში და კანონით დადგენილი წესით რ-----ას წარმომადგენლის გ-----ის 2013 წლის 4 სექტემბრის №----- განცხადების არსებითად განხილვა და განცხადებაში დაყენებულ მოთხოვნასთან დაკავშირებით დასაბუთებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, რაც შესრულებულია. შესაბამისად, გასაჩივრებული სამართლებრივი აქტები მიღებულია კანონმდებლობით დადგენილი წესით და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი წინაპირობები. აქედან გამომდინარე, უსაფუძვლოა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითება, თითქოს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ სრულყოფილად არ ჩაატარა ადმინისტრაციული წარმოება. გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში დაფიქსირებული ეს დასკვნა არ გამომდინარეობს საქმეში არსებული მასალებიდან და საერთოდ არ არის დასაბუთებული.

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა აქვე ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზეც, რომ მოსარჩელემ სადავოდ არ გახადა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 21 მაისის N3ბ/128-15 გადაწყვეტილება, რომლითაც რ-----ას სარჩელი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 26 ივნისის №----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა. შესაბამისად, აღნიშნული გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაშია შესული.

გარდა ამისა, სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვისას, გამოვლინდა კიდევ ერთი საგულისხმო გარემოება - დღეის მდგომარეობით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის განხილვაშია რ-----

-ას სარჩელი მოპასუხე ა-----ის მიმართ, 2008 წლის 27 ივნისის N-----
ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობისა და გარდაბნის რაიონში, სოფელ
მ-----ი მდებარე 500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე რ-----ას მესაკუთრედ ცნობის
მოთხოვნით. პალატა მიუთითებს, რომ აღნიშნული ფაქტი პირდაპირ
წინააღმდეგობაში მოდის განსახილველი დავის ფარგლებში მოსარჩელე მხარის
მიერ დაფიქსირებულ პოზიციასთან, რაც კიდევ ერთხელ ცხადყოფს სასარჩელო
მოთხოვნის დაუსაბუთებლობას, უსაფუძვლობას და ქმნის წარმოდგენილი
სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველს.

საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის შესაბამისად,
სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების გამო, აპელანტის - სსიპ საჯარო
რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ რ-----ას უნდა დეკისროს
სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის - 150 ლარის გადახდა
სააპელაციო საჩივარზე წარმოებისათვის.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ
იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის
პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის
257-ე, 372-ე, 384-ე, 389-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 13 ივნისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. რ-----ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. დეკისროს რ-----ას (პ/ნ 1-----) სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ 150 ლარის გადახდა;
5. რ-----ას (პ/ნ 1-----) სარჩელზე გ-----ის (პ/ნ 1-----) მიერ 2017 წლის 06 ივნისის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 50 ლარი და 2017 წლის 01 აგვისტოს გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 50 ლარი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;
6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში (მდებარე: ქ. თბილისი ძმ. ზუბალაშვილების ქუჩა №32) დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის მხარისათვის გადაცემის მომენტიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით

(მდებარე: ქ.თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ.N7ა).

მოსამართლე

გელა ზადრიაშვილი