



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

16 ოქტომბერი, 2018 წელი
ქუთაისი

ქალაქი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე ხათუნა ხომერიკი

სხდომის მდივანი ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტები - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (მოპასუხე), ნ-----ი მ-----ე
(მესამე პირი)

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - ნ--- მ-----ი

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილება

1. აპელანტების მოთხოვნა: საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილების გაუქმება და ნ--- მ-----ის სარჩელის უარყოფა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2017 წლის 07 აგვისტოს ნ--- მ-----ის წარმომადგენელმა მ----- ნ-----ემ სარჩელით მიმართა საჩხერის რაიონული სასამართლოს მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ და მოითხოვა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 17 ივლისის №8-----03 და 2017 წლის 21 ივლისის №8-----04 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა.

მოსარჩელის განმარტებით, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ნ--- მ-----ის მოთხოვნის გარეშე, სრულიად უსაფუძვლოდ, მისსავე უფლების შესახებ რეგისტრირებულ მონაცემებში განახორციელა ცვლილება, რითაც პრაქტიკულად გააუქმა მოსარჩელის საკუთრების უფლება.

ნ--- მ-----ის განმარტებით, ქ. ჭიათურაში, ნ-----ის ქუჩაზე მდებარე სავაჭრო რიგი თავის დროზე იყო ერთი პირის, მ----- ყ-----ის საკუთრება. საჯარო რეესტრში დაცულია ამ რიგში არსებული სავაჭრო ფართების (ჯიხურების) განლაგების გეგმა მათი ნომრების მითითებით.

ერთი და იგივე უძრავ ნივთს (N-- ფართს) მინიჭებული აქვს სხვადასხვა საკადასტრო კოდი. სწორედ აღნიშნულის გამო ნ-----ი მ-----ემ, მიიჩნია რა თავისი უფლებები დარღვეულად, მიმართა სასამართლოს სარჩელით და მოითხოვა, ქ. ჭიათურაში, ნ-----ის ქუჩაზე არსებულ სავაჭრო რიგში N-- ფართზე, როგორც ა----- დ-----ის, ისე ნ--- მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა იმ საფუძველით, რომ უკანონოდ მოხდა მისი (ნ-----ი მ-----ის) ქონების გასხვისება სხვა პირებზე. საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 31 ივლისის გადაწყვეტილებით ნ-----ი მ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა სრულად. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2016 წლის 02 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ნ--- მ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა და პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება გაუქმდა იმ ნაწილში, რომლითაც ბათილი იქნა ცნობილი ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 1-----ის გადაწყვეტილება სადაო N-- ფართზე (გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილში ცალსახადაა მითითებული ფართის ნომერი) ნ--- მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და ამ ნაწილში ნ-----ი მ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. ამდენად, კანონიერ ძალაში შესული ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების მიხედვით, საჯარო რეესტრში დარჩა დარეგისტრირებული ნ--- მ-----ის საკუთრების უფლება N-- ფართზე, ვინაიდან სწორად ამ რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობაზე სასამართლომ უარი უთხრა ნ-----ი მ-----ეს. აღნიშნულ უძრავ ნივთზე წარმოებდა სხვა დავებიც ერთ-ერთი სარჩელის განხილვისას, 2017 წლის 18 ივლისს, შეიტყო ნ--- მ-----მა, რომ 2017 წლის 17 ივლისიდან ნ--- მ-----ის საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია არა N--, არამედ N-- ფართზე. მოგვიანებით, 2017 წლის 21 ივლისის თარიღით საჯარო რეესტრმა მოამზადა ნ--- მ-----ის საკუთრების უფლების ამსახველი ახალი ამონაწერი, რომელშიც ფართის ნომერი საერთოდ არ არის მითითებული. მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ სარჩელის იურიდიული ინტერესს წარმოადგენს რეგისტრირებულ საკუთრების უფლებაზე ძველი რეგისტრაციის მონაცემების აღდგენა.

მოსარჩელის განმარტებით, მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების განხორციელება მოითხოვა ნ--- მ-----მა, რაც არის სიცრუე, რადგან ნ--- მ-----ს არანაირი განცხადება არ შეუტანია საჯარო რეესტრში. ამდენად საჯარო რეესტრის მუშაკის მიერ ჩადენილია სიყალბე, რაზეც ეცნობა შესაბამის ორგანოს. მოსარჩელე მიუთითებს, რომ საკუთრების უფლების წართმევას საფუძვლად დაუდეს, იმ სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომელმაც ხელშეუხებლად მიიჩნია ნ--- მ-----ის საკუთრების უფლება სწორად N-- ფართზე, რაზეც ცალსახადაა მითითებული ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-2 და მე-3 პუნქტებში.

საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 11 აგვისტოს განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაება ნ-----ი მ-----ე. მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა და მესამე პირმა ნ-----ი მ-----ემ პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები იყო კანონიერი და არ არსებობდა მითი ბათილად ცნობის საფუძველი.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილებით ნ--- მ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა და ბათილად იქნა ცნობილი

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 17 ივლისის N8-----03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ.

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 21 ივლისის N 8-----04 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ.

ამავე გადაწყვეტილებით მოსარჩელის მიერ გადახდილი ბაჟი - 200 ლარი დაეკისრა მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ნ--- მ-----ის სასარგებლოდ.

დასკვნები ფაქტობრივ და სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

სასამართლომ დაადგინა, რომ უძრავი ქონება მდებარე ქ. ჭიათურა ნ-----ის ქუჩა ს/კ 3-----, დაზუსტებული ფართობი 1 975 კვადრატული მეტრი (ნაკვეთის წინა N3-----; 3-----), სამსართულიანი შენობა საერთო ფართობით 3198.11, სართული 1, ფართი 27, ფართი მშენებარე N-- , საკუთრების უფლებით ეკუთვნის ნ-----ი მ-----ეს. უძრავი ნივთი საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია 2006 წლის 17 ოქტომბრის N3----- განცხადების საფუძველზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია ნასყიდობის ხელშეკრულება N1----- დამოწმების თარიღი: 1-----2006 ნოტარიუსის მიერ.

2017 წლის 17 ივლისამდე მდგომარეობით ნ--- მ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხულია უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდით 3----- დაზუსტებული ფართობი 1 975 კვადრატული მეტრი (ნაკვეთის წინა N3-----; 3-----), სამსართულიანი შენობა საერთო ფართობით 3198.11, სართული 1, ფართი 25, ფართი მშენებარე N--, საკუთრების უფლებით ეკუთვნის ნ--- მ-----ს. უძრავი ნივთი საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია 2009 წლის 24 აგვისტოს N8----- განცხადების საფუძველზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია ა----- დ-----ესა და ნ--- მ-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება N0----- დამოწმების თარიღი: 2-----2009 ნოტარიუსის მიერ.

საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 06 სექტემბრის გადაწყვეტილებით ნ-----ი მ-----ის სარჩელი ნ--- მ-----ის მიმართ, უკანონო მფლობელობიდან - ქ. ჭიათურაში ნ-----ის ქუჩაზე მდებარე სავაჭრო რიგის პირველი სართულზე განთავსებული 27 კვ.მ N-- სავაჭრო ფართის გამოთხოვისა და უკანონო ხელშეშლის აღკვეთის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა. აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრებულ იქნა მოსარჩელის ნ-----ი მ-----ის მიერ. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2012 წლის 21 ნოემბრის განჩინებით ნ-----ი მ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაზე საკასაციო საჩივარი შეიტანა ნ-----ი მ-----ემ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 20 თებერვლის განჩინებით ნ-----ი მ-----ის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, გაუქმდა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 21 ნოემბრის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 05 ივნისის გადაწყვეტილებით, ნ-----ი მ-----ის საჩივარი დაკმაყოფილდა, გაუქმდა საჩხერის რაიონული სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება: ნ-----ი მ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ნ--- მ-----ი გამოსახლებულ იქნა ქ. ჭიათურაში, ნ-----ის ქუჩაზე მდებარე ნ-----ი მ-----ის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული 27 კვ.მ სავაჭრო ფართიდან და აღნიშნული ფართი თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარდა ნ-----ი მ-----ეს.

კანონიერ ძალაში შესული ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 05 ივნისის გადაწყვეტილება აღსრულდა - სადაო ფართი და თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარდა ნ-----ი მ-----ეს.

დადგენილია, რომ რეესტრის მონაცემებით 2017 წლის 17 ივლისს დარეგისტრირდა N8-----

პირობითი განცხადება (განცხადების მიღების დრო 2017 წლის 17 ივლისი 14:08), რომლის შესაბამისადაც საჯარო რეესტრის სააგენტოს მიერ 2017 წლის 17 ივლისს მიღებული იქნა N8-----03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ, რომლის თანახმადაც ნ--- მ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხული უძრავი ნივთის მახასიათებლებია - საკადასტრო კოდი 3----- დაზუსტებული ფართობი 1 975 კვადრატული მეტრი ნაკვეთის წინა N3-----; 3-----, სამსართულიანი შენობა საერთო ფართობით 3198.11, სართული 1, ფართი 25, ფართი მშენებარე N--, საკუთრების უფლებით ეკუთვნის მოსარჩელე ნ--- მ-----ს.

2017 წლის 17 ივლისს მიღებული N8-----03 გადაწყვეტილების საფუძველია ა----- დ-----სა და ნ--- მ-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება N0----- დამოწმების თარიღი: 2-----2009 ნოტარიუსის მიერ. საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 31 ივლისის გადაწყვეტილება ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2016 წლის 02 დეკემბრის გადაწყვეტილება, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 20 აპრილის განჩინება.

საჯარო რეესტრის მონაცემებით, 2017 წლის 17 ივლისს დარეგისტრირდა N8----- პირობითი განცხადება (განცხადების მიღების დრო 2017 წლის 17 ივლისი 14:11), რომლის შესაბამისადაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 21 ივლისს მიღებული იქნა N8-----04 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ, რომლის თანახმადაც, ნ--- მ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხული უძრავი ნივთის მონაცემები ჩამოყალიბდა შემდეგნაირად: საკადასტრო კოდი 3----- დაზუსტებული ფართობი 1 975 კვადრატული მეტრი ნაკვეთის წინა N 3-----; 3-----, სამსართულიანი შენობა საერთო ფართობით 3 198.11, სართული 1, ფართი 25, ფართი მშენებარე, საკუთრების უფლებით ეკუთვნის მოსარჩელე ნ--- მ-----ს. ფართი ნომრის გარეშეა.

2017 წლის 21 ივლისს მიღებული N8-----04 გადაწყვეტილების საფუძველია ა----- დ-----სა და ნ--- მ-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება N0----- დამოწმების თარიღი :2-----2009 ნოტარიუსის მიერ. საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 31 ივლისის გადაწყვეტილება ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2016 წლის 2 დეკემბრის გადაწყვეტილება, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 20 აპრილის განჩინება.

საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 31 ივლისის გადაწყვეტილებით ნ-----ი მ-----ის დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ - ბათილად იქნა ცნობილი ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 1-----ის გადაწყვეტილება №8-----03 რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, ბათილად იქნა ცნობილი ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილება ქ.ჭიათურაში, ნ-----ის ქუჩაზე, სავაჭრო რიგის I სართულზე №-- არასაცხოვრებელ ფართზე ა----- დ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე და მის საფუძველზე განხორციელებული სარეგისტრაციო ჩანაწერი - განაცხადის რეგისტრაციის №8-----, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი 3-----. ბათილად იქნა ცნობილი ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 24 აგვისტოს გადაწყვეტილება ქ.ჭიათურაში, ნ-----ის ქუჩაზე, სავაჭრო რიგის I სართულზე №-- არასაცხოვრებელ ფართზე ნ--- მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე და მის საფუძველზე განხორციელებული სარეგისტრაციო ჩანაწერი _ განაცხადის რეგისტრაციის №8-----, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი 3-----. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა უარი უთხრას ა----- დ-----სა და ნ--- მ-----ს ქ.ჭიათურაში, ნ-----ის ქუჩაზე, სავაჭრო რიგის I სართულზე №-- არასაცხოვრებელ ფართზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე; ამავე გადაწყვეტილებით მოსარჩელის მოთხოვნები - ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 1-----ის №2-- -- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის გადადების შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დავალებულება, განიხილოს ჭიათურის სარეგისტრაციო

სამსახურის უფროსის სამსახურებრივი პასუხისმგებლობის საკითხი, მის მიერ განხორციელებული უკანონო სარეგისტრაციო ჩანაწერების გამო, არ დაკმაყოფილდა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 02 დეკემბრის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონალური ოფისისა და ნ--- მ-----ის სააპელაციო საჩივრები და იმ ნაწილში სადაც ბათილად იქნა ცნობილი ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 1-----ის გადაწყვეტილება N8-----03 რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ და 2009 წლის 24 აგვისტოს გადაწყვეტილება ჭიათურაში ნ-----ის ქუჩაზე სავაჭრო რიგის 1 სართულზე N-- არასაცხოვრებელ ფართზე ნ--- მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ და მის საფუძველზე განხორციელებული სარეგისტრაციო ჩანაწერი - განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი -8-----, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი 3-----, და ამ ნაწილში მიღებული იქნა ახალი გადაწყვეტილება; ნ-----ი მ-----ის სარჩელი ამ ნაწილში არ დაკმაყოფილდა ჭიათურაში ნ-----ის ქუჩაზე სავაჭრო რიგის 1 სართულზე N-- არასაცხოვრებელ ფართზე ა----- დ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 26 ივლისის გადაწყვეტილების განაცხ. N8----- და მის საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაციის (საკადასტრო კოდი 3-----) ბათილად ცნობის ნაწილში-საჩხერის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 20 აპრილის განჩინებით ნ-----ი მ-----ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეული იქნა დაუშვებლად და უცვლელად დარჩა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 პალატის 2 დეკემბრის განჩინება.

რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა, რომ საჯარო რეესტრის მონაცემებით 2017 წლის 17 ივლისს დარეგისტრირდა N8----- პირობითი განცხადება (განცხადების მიღების დრო 2017 წლის 17 ივლისი 14:08), რომლის შესაბამისადაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 17 ივლისს მიღებული იქნა N8-----03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ, რომლის თანახმადაც, ნ--- მ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხული უძრავი ნივთის მონაცემები ჩამოყალიბდა შემდეგნაირად: საკადასტრო კოდი 3----- დაზუსტებული ფართობი 1 975 კვადრატული მეტრი _ ნაკვეთის წინა N 3-----; 3-----, სამსართულიანი შენობა საერთო ფართობით 3 198.11, სართული 1, ფართი 25, ფართი მშენებარე N-- -, საკუთრების უფლებით ეკუთვნის მოსარჩელე ნ--- მ-----ს.

2017 წლის 17 ივლისს მიღებული N8-----03 გადაწყვეტილების საფუძველია ა----- დ-----სა და ნ--- მ-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება N0----- დამოწმების თარიღი: 2-----2009 ნოტარიუსის მიერ. საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 31 ივლისის გადაწყვეტილება ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2016 წლის 02 დეკემბრის გადაწყვეტილება, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 20 აპრილის განჩინება.

საჯარო რეესტრის მონაცემებით, 2017 წლის 17 ივლისს დარეგისტრირდა N8----- პირობითი განცხადება (განცხადების მიღების დრო 2017 წლის 17 ივლისი 14:11), რომლის შესაბამისადაც საჯარო რეესტრის სააგენტოს მიერ 2017 წლის 21 ივლისს მიღებული იქნა N8-----04 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ, რომლის თანახმადაც, ნ--- მ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხული უძრავი ნივთის მონაცემები ჩამოყალიბდა შემდეგნაირად: საკადასტრო კოდი 3----- დაზუსტებული ფართობი 1 975 კვადრატული მეტრი ნაკვეთის წინა N 3-----; 3-----, სამსართულიანი შენობა საერთო ფართობით 3 198.11, სართული 1, ფართი 25, ფართი მშენებარე, საკუთრების უფლებით ეკუთვნის მოსარჩელე ნ--- მ-----ს.

ფართი ნომრის გარეშე.

2017 წლის 21 ივლისს მიღებული N8-----04 გადაწყვეტილების საფუძველია ა----- დ-----სა და ნ--- მ-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება N0----- დამოწმების თარიღი: 2-----2009 ნოტარიუსის მიერ. საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 31 ივლისის გადაწყვეტილება ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2016 წლის 2 დეკემბრის გადაწყვეტილება, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 20 აპრილის განჩინება.

რაიონულმა სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენლის მოსაზრება, რომ საჯარო რეესტრის 2017 წლის 21 ივლისს N8-----04 გადაწყვეტილების მიღებით, ავტომატურად, ბათილად ცნობის გარეშეც ძალადაკარგულია საჯარო რეესტრის 2017 წლის 17 ივლისის N8-----03 გადაწყვეტილება.

სასამართლომ განმარტა, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადება უნდა მოხდეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით. ამ ნორმის თანახმად ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადების უფლება აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემ ორგანოს, თუმცა ამ შემთხვევაში აქტის ძალადაკარგულად ცნობის შესახებ პირდაპირ უნდა იყოს მითითებული შესაბამის ახალ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში. სხვანაირ დათქმას არც ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლი და არც ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61-ე მუხლი არ ითვალისწინებს.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის შესაბამისად, კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყვეტილებები (განჩინებები, დადგენილებები), აგრეთვე თავისი უფლებამოსილების განსახორციელებლად სასამართლოს მიერ აღძრული მოთხოვნები და განკარგულებები სავალდებულოა საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე ყველა სახელმწიფო, საზოგადოებრივი თუ კერძო საწარმოსათვის, დაწესებულებისათვის, ორგანიზაციისათვის, თანამდებობის პირისა თუ მოქალაქისათვის და ისინი უნდა შესრულდეს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 76-ე მუხლის შესაბამისად ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების საფუძველია: ა) დაინტერესებული პირის განცხადება; ბ) ადმინისტრაციული ორგანოსათვის კანონმდებლობით დაკისრებული ვალდებულება – გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. ადმინისტრაციული წარმოება ამ მუხლის პირველი ნაწილის "ა" ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში დაიწყება განცხადების რეგისტრაციის მომენტიდან.

საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად საჯარო რეესტრის ერთ-ერთი ფუნქციაა რეგისტრაცია, რომელიც, ამ კანონის მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტის თანახმად, მოიცავს რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციას.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-13 მუხლის შესაბამისად მარეგისტრირებელი ორგანო განცხადების წარმოდგენას ადასტურებს ელექტრონული ან ქაღალდის ვერსიის განცხადების რეგისტრაციის წიგნში რეგისტრაციითა და მასზე სარეგისტრაციო ნომრის მინიჭებით.

უფლებამოსილი პირი ვალდებულია დაუყოვნებლივ გაატაროს რეგისტრაციაში წარმოდგენილი განცხადება და გასცეს განცხადების მიღების ბარათი, რომელიც ადასტურებს

განცხადების წარმოდგენის ფაქტს. ამ ინსტრუქციისა და საქართველოს კანონმდებლობის დარღვევით წარმოდგენილი დოკუმენტები არ წარმოადგენს განცხადების მიღებაზე უარის თქმის საფუძველს, იგი შესაძლებელია გახდეს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი. თუ სააგენტოს კომპეტენციას მიკუთვნებულ რომელიმე საკითხზე განცხადებების წარდგენა და შესაბამისი მომსახურება წარმოებს ელექტრონული პროგრამის საშუალებით, ხოლო მარეგისტრირებელ ორგანოში განცხადება წარმოდგენილია ფოსტის ან კანცელარიის მეშვეობით, ან არსებობს მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის კანონმდებლობით, ზემდგომი ორგანოს ან სასამართლო (საარბიტრაჟო) აქტით დაკისრებული ვალდებულება – მიიღოს გადაწყვეტილება, უფლებამოსილი პირი ვალდებულია შესაბამის ელექტრონულ პროგრამაში დაარეგისტრიროს პირობითი განცხადება. პირობითი განცხადებაში სრულად უნდა აისახოს კანონმდებლობით განცხადებისთვის დადგენილი აუცილებელი ინფორმაცია.

აღნიშნული ნორმით იხელმძღვანელა საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, როცა 2017 წლის 17 ივლისს დარეგისტრირდა N8----- პირობითი განცხადება (განცხადების მიღების დრო 2017 წლის 17 ივლისი 14:08) და ასევე როცა 2017 წლის 17 ივლისს დარეგისტრირდა N8----- - პირობითი განცხადება (განცხადების მიღების დრო 2017 წლის 17 ივლისი 14:11).

სააგენტოს კანცელარიაში 2017 წლის 29 ივნისს ფოსტის მეშვეობით წარდგენილი იქნა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 20 აპრილის განჩინება, რომლითაც უცვლელად დარჩა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2016 წლის 02 დეკემბრის გადაწყვეტილება. სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს წარედგინა იურიდიული დეპარტამენტის სასამართლოებთან ურთიერთობის სამსახურის 2017 წლის 30 ივნისის N3----- სამსახურებრივი ბარათი, რომლითაც მარეგისტრირებელ ორგანოს აღსასრულებლად გადაეგზავნა საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 31 ივლისის გადაწყვეტილება და ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 02 დეკემბრის გადაწყვეტილება. სააგენტოს წარმომადგენლის განმარტების თანახმად უნდა აღსრულებულიყო სასამართლოს აღნიშნული გადაწყვეტილებები და ამიტომაც მოხდა პირობითი განცხადების რეგისტრაცია და სადავო გადაწყვეტილების მიღება.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 02 დეკემბრის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონალური ოფისისა და ნ--- მ-----ის სააპელაციო საჩივრები და იმ ნაწილში სადაც ბათილად იქნა ცნობილი ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 1-----ის გადაწყვეტილება N8-----03 რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ და 2009 წლის 24 აგვისტოს გადაწყვეტილება ჭიათურაში ნ-----ის ქუჩაზე სავაჭრო რიგის 1 სართულზე N-- არასაცხოვრებელ ფართზე ნ--- მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ და მის საფუძველზე განხორციელებული სარეგისტრაციო ჩანაწერი - განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი - 8-----, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი 3----- და ამ ნაწილში მიღებული იქნა ახალი გადაწყვეტილება; ნ-----ი მ-----ის სარჩელი ამ ნაწილში არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობის თანახმად, კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტი კანონიერ ნდობის პრინციპს ეფუძნება და გარკვეულწილად ზღუდავს აღმჭურველი აქტის ბათილად გამოცხადებას. შესაბამისად, ვინაიდან არ დასტურდება სკ-ის 185-ე მუხლით გათვალისწინებული მყიდველის, ნ--- მ-----ის კეთილსინდისიერი შემძენად მიჩნევის გამომრიცხავი გარემოებების არსებობა, ამასთან სადავო არ არის რეგისტრაციის საფუძველი - ა----- დ-----ესა და ნ--- მ-----ს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება - არ არსებობს ნ--- მ---

-----ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ბათილად ცნობის საფუძველი.

სააპელაციო პალატა საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გაანალიზების შედეგად დაასკვნის, რომ ქ.ჭიათურაში, ნ-----ის ქუჩაზე მდებარე მშენებარე სავაჭრო რიგის პირველ სართულზე განთავსებული №-- არასაცხოვრებელი ფართი საჯარო რეესტრში ერთდროულად რეგისტრირებულია როგორც ნ-----ი მ-----ის, ისე ნ--- მ-----ის საკუთრებად, რაიონულმა სასამართლომ ჩათვალა, რომ არც საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 31 ივლისის გადაწყვეტილება და არც ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 02 დეკემბრის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება არ მოიცვას ვალდებულებას, რაც საფუძველი იქნებოდა სააგენტოს მიერ გადაწყვეტილება, შესაბამის ელექტრონულ პროგრამაში პირობითი განცხადების დარეგისტრირებისა და საჯარო რეესტრში ნ--- მ-----ის რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ. პირიქით ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 02 დეკემბრის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით ნ-----ი მ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა 2009 წლის 24 აგვისტოს გადაწყვეტილების - ჭიათურაში ნ-----ის ქუჩაზე სავაჭრო რიგის 1 სართულზე N-- არასაცხოვრებელ ფართზე ნ--- მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ და მის საფუძველზე განხორციელებული სარეგისტრაციო ჩანაწერი - განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი -8-----, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი 3--- -----, ბათილად ცნობაზე. ე.ი. ნ--- მ-----ის სახელზე განხორციელებულმა სარეგისტრაციო მონაცემებმა მათ შორის ფართის N-- გაიარა სასამართლო კონტროლი და დარჩა უცვლელი. ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე საჯარო რეესტრის სააგენტოსათვის არ არსებობდა კანონიერი საფუძველი მიერ 2017 წლის 17 ივლისის N8-----03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ და 2017 წლის 21 ივლისის N8-----04 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ. დადგენილ გარემოებებთან მიმართებაში შეუსაბამოა ის ფაქტი რომ სადავო რეგისტრაციების საფუძველად მითითებულია სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა სარჩელი საჯარო რეესტრში ნ--- მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ბათილად ცნობაზე.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილის შესაბამისად ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩააბას დაინტერესებული მხარე მისი მოთხოვნის საფუძველზე, ხოლო კანონით განსაზღვრულ შემთხვევაში ვალდებულია უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში.

ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა, და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი მე-2 და მე-3 ნაწილის შესაბამისად ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს წინასწარი გამოკვლევის გარეშე უარი განაცხადოს მის უფლებამოსილებაში შემავალ საკითხზე განცხადების ან შუამდგომლობის მიღებაზე იმ საფუძველით, რომ ეს განცხადება ან შუამდგომლობა დაუშვებელი ან დაუსაბუთებელია.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ „ბ“ და „გ“ პუნქტების შესაბამისად საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: ა) გამოითხოვოს დოკუმენტები; ბ) შეაგროვოს ცნობები; გ) მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს.

რაიონულმა სასამართლომ ჩათვალა, რომ ამ შემთხვევაში სადაო აქტები ეწინააღმდეგებოდა კანონს და ასევე არსებითად დარღვეული იყო მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები. ამ შემთხვევაში დარღვეულია არა მარტო ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის არამედ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-97-ე მუხლებით გათვალისწინებული დანაწესი.

ამდენად, რაიონულმა სასამართლომ ჩათვალა, რომ ნ--- მ-----ის სარჩელი საფუძვლიანი იყო და ბათილად სცნო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 17 ივლისის N8-----03 და 2017 წლის 21 ივლისის N 8-----04 გადაწყვეტილებები რეგისტრაციის შესახებ.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

საჩივრის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა როგორც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, ისე ნ-----ი მ-----ემ, რომლებმაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და ნ--- მ-----ის სარჩელის უარყოფა მოითხოვეს.

აპელანტ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს განმარტებით რაიონულმა სასამართლომ საქმეზე არასწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოებები, არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ და შედეგად მიიღო უკანონო გადაწყვეტილება, რომელიც უნდა გაუქმდეს.

აპელანტის განმარტებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 7.10 პუნქტში საჩივრის რაიონული სასამართლო უთითებს, რომ კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება არ მოიცავდა სააგენტოსთვის ვალდებულებას შესაბამის ელექტრონულ პროგრამაში დაერეგისტრირებინა პირობითი განცხადება და მიეღო ნ--- მ-----ის რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება.

იმ პირობებში, როდესაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს წარედგინა კანონიერ ძალაში შესული ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 02 დეკემბრის გადაწყვეტილება, რომლის თანახმად, საჩივრის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება უცვლელი დარჩა იმ ნაწილში, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი ქ. ჭიათურაში, ნ-----ის ქუჩაზე, სავაჭრო რიგის I სართულზე N-- არასაცხოვრებელ ფართზე ა-----დ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ 2009 წლის 26 ივნისის N8-----03 გადაწყვეტილება და მის საფუძველზე განხორციელებული ჩანაწერი. გაუქმდა საჩივრის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 31 ივლისის გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ მარეგისტრირებული ორგანოს N8-----03 და რეგისტრაციის შესახებ N8-----03 გადაწყვეტილება - ამ ნაწილში ნ-----ი მ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტის თანახმად, 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 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.

კანონიერ ძალაში შესული 2016 წლის 02 დეკემბრის გადაწყვეტილების თანახმად (საქმე 080510015807743 (3/ბ-332-2016), მარეგისტრირებელ ორგანოს უფლება არ ჰქონდა ნ-----ი მ-----ის საკუთრებად რეგისტრირებული უძრავი ნივთი ა----- დ-----ის საკუთრების ობიექტად აღერიცხა, რაც მან 26.06.2009წ. განახორციელა ა----- დ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ მონაცემებში ხარვეზის გასწორების გზით (საკუთრების უფლების ობიექტის ნუმერაციის შეცვლით (ნაცვლად N-- -სა N---ის მითითებით). რეალურად კი გამოსცა ახალი გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, რითაც ნ-----ი მ-----ის კანონიერ ინტერესს მიაღმა პირდაპირი და უშუალო ზიანი. ვინაიდან, სწორედ სასამართლოს მიერ ბათილად ცნობილი 2009 წლის 26 ივნისის N8-----03 გადაწყვეტილებით მიენიჭა ა----- დ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ ფართს ნომერი 18 (საკადასტრო კოდი: 3-----.01.507), აღნიშნული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობით ძალაში ვერ დარჩებოდა აღნიშნული ობიექტის ზემოაღნიშნული საიდენტიფიკაციო მონაცემი (ფართის ნომერი).

ამასთან, აღსანიშნავია, რომ სასამართლომ ძალაში დატოვა რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებული ორგანოს 2009 წლის 25 აგვისტოს N8-----03 გადაწყვეტილება, რომლითაც ზემოაღნიშნულ უძრავ ნივთზე, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე დარეგისტრირდა ნ--- მ-----ის საკუთრების უფლება. აღსანიშნავია, რომ მითითებული გადაწყვეტილებით განხორციელდა მხოლოდ რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მესაკუთრის და არა ობიექტის მონაცემების ცვლილება. რამდენადაც სასამართლომ კეთილსინდისიერ შემძენად მიიჩნია ნ--- მ-----ი, არ გააუქმა უძრავ ნივთზე მისი საკუთრების უფლება, თუმცა საკუთრების უფლების ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემის ცვლილება რეგისტრაციის შესახებ N8-----03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თანმდევი შედეგია.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის პირველი ნაწილის დანაწესიდან გამომდინარე კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყვეტილებები (განჩინებები, დადგენილებები), აგრეთვე თავისი უფლებამოსილების განსახორციელებლად სასამართლოს მიერ აღძრული მოთხოვნები და განკარგულებები სავალდებულოა საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე ყველა სახელმწიფო, საზოგადოებრივი თუ კერძო საწარმოსათვის, დაწესებულებისათვის, ორგანიზაციისათვის, თანამდებობის პირისა თუ მოქალაქისათვის და ისინი უნდა შესრულდეს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 76-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის შესაბამისად, ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების საფუძველია ადმინისტრაციული ორგანოსათვის კანონმდებლობით დაკისრებული ვალდებულება გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის

მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ერთ-ერთი ფუნქციაა რეგისტრაცია, რომელიც, ამ კანონის მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტის თანახმად, მოიცავს რეგისტრირებულ უფლებებში ცვლილების რეგისტრაციას.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქციის მე-13 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო განცხადების წარმოდგენას ადასტურებს ელექტრონული ან ქაღალდის ვერსიის განცხადების რეგისტრაციის წიგნში რეგისტრაციითა და მასზე სარეგისტრაციო ნომრის მინიჭებით. ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, თუ სააგენტოს კომპეტენციას მიკუთვნებულ რომელიმე საკითხზე განცხადებების წარდგენა და შესაბამისი მომსახურება წარმოებს ელექტრონული პროგრამის საშუალებით, ხოლო მარეგისტრირებელ ორგანოში განცხადება წარმოდგენილია ფოსტის ან კანცელარიის მეშვეობით, ან არსებობს მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის კანონმდებლობით, ზემდგომი ორგანოს ან სასამართლო (საარბიტრაჟო) აქტით დაკისრებული ვალდებულება - მიიღოს გადაწყვეტილება, უფლებამოსილი პირი ვალდებულია შესაბამის ელექტრონულ პროგრამაში დაარეგისტროს პირობითი განცხადება.

განსახილველ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარგენილი საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება (შემოსვლის N325491/17), რომლითაც დგინდებოდა ზემოთ ხსენებული რაიონული და სააპელაციო სასამართლოების გადაწყვეტილებების კანონიერ ძალაში შესვლა, რაც თავის მხრივ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლისა და საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-13 მუხლის მე-4 პუნქტის მიხედვით, ქმნიდა მარეგისტრირებელი ორგანოს ვალდებულებას პირობითი სარეგისტრაციო განცხადების მიღებით აღესრულებინა სასამართლოს გადაწყვეტილება.

ამდენად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო არ ეთანხმება რაიონული სასამართლოს პოზიციას იმის შესახებ, რომ კანონიერ ძალაში შესულ სასამართლო გადაწყვეტილებაში (რომლის საფუძველზეც განხორციელდა პირობითი განცხადებების წარმოება) არ იყო მითითებული მარეგისტრირებელი ორგანოს მიმართ რეგისტრაციის განხორციელების ვალდებულების თაობაზე. ასევე არ იზიარებს რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილების 7.6 პუნქტს. აღნიშნავს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება მიღებულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მოთხოვნათა დაცვით.

კერძოდ, "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის 26-ე მუხლი განასხვავებს რეგისტრაციის ძალადაკარგულობისა და ბათილობის საფუძვლებს. ამ მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ: ა) წარმოდგენილია სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს უფლების გადასვლის ან/და შეწყვეტის ფაქტს; ბ) ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი; გ) ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; დ) ამოიწურა უფლების მოქმედების განსაზღვრული ვადა.

აპელანტი, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ითხოვს საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილების გაუქმებას და ნ--- მ-----ის სარჩელის უარყოფას.

აპელანტ ნ-----ი მ-----ის განმარტებით, რაიონულმა სასამართლომ ისე მიიღო

გადაწყვეტილება, რომ არც გაუანალიზებია რამდენად სწორია მოსარჩელის განმარტება იურიდიულ ინტერესთან დაკავშირებით. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა პალატამ სასამართლოს არსებობის პრაქტიკაში ადმინისტრაციულ დავაში გააჩინა სიტყვა „პატიოსანი მყიდველი და არაპატიოსანი მესაკუთრე“ და თურმე იმიტომ რომ ნ--- მ-----ი „პატიოსანი“ მყიდველია ამიტომ ნ-----ი მ-----ეს, პირველ და ნამდვილ მესაკუთრეს უფლებები არ აქვს. ეს არის ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამართალი, რაც უზენაესმა სასამართლომ უცვლელად დატოვა და ამ გადაწყვეტილებაზე დაყრდნობით ნ--- მ-----ს სურს აპელანტის კუთვნილი ფართის მისგან ძალადობით გატანა, მაშინ როდესაც თუ მყიდველი კეთილსინდისურია, ეს მხოლოდ აპელანტი ნ-----ი მ-----ეა, რადგან 2006 წელს ნამდვილი მესაკუთრისაგან შეიძინა N-- ფართი და დაარეგისტრირა საჯარო რეესტრში.

აპელანტის განმარტებით, ნ--- მ-----ი და მისი წარმომადგენლები ახალ-ახალი სარჩელებით ებრძვიან მას და სურთ მისი კუთვნილი ქონების ხელში ისე ჩაგდება რომ ნ-----ი მ-----ემ ვერ შესძლოს მათთან სასამართლო დავაში გაყოლა. ამაში მათ ხელს უწყობს სასამართლო არასწორად საქმის გარემოებების შეფასებით და საქმის გარემოებების არასწორი ინტერპრეტაციით, რაც არ უნდა დარჩეს სამართლებრივი შეფასების გარეშე.

აპელანტის განმარტებით, საჯარო რეესტრი ვალდებული იყო ბათილად ეცნო გადაწყვეტილება, რომლითაც მან ნ--- მ-----ს საკუთრების უფლება დაურეგისტრირა 2009 წელს N-- - 25 კვმ. ფართზე. თავიდან უნდა განეხილა ნ--- მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განაცხადი და უარი უნდა ეთქვა ნ--- მ-----ისათვის N-- ფართზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე ზედდების/გადაფარვის გამო. მაგრამ ვინაიდან ის სასამართლომ სცნო კეთილსინდისიერ მყიდველად, საჯარო რეესტრმა მას საკუთრების უფლება არ წაართვა და მოახდინა მასზე 25 კვ.მ. ფართზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

აპელანტის განმარტებით, ნ--- მ-----ის სარჩელი არის დაუშვებელი, რადგან ეს გადაწყვეტილებები მას ზიანს კი არ აყენებს, პირიქით, საკუთრების უფლება დარჩა ნ--- მ-----ს და ეს უფლება თუ არ გამოიყენა - ეს უკვე მისი პრობლემაა. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ უნდა შეაფასოთ არის თუ არა ნ--- მ-----ის უფლება დარღვეული, მაშინ, როდესაც არსებობს კანონიერ ძალაში შესული სამოქალაქო პალატის მიღებული გადაწყვეტილება, რომლითაც სასამართლომ დაადგინა რომ ერთი და იგივე ფართის გაყიდვის შემთხვევაში იმ პირს ენიჭება უპირატესი უფლება, რომელზედაც საკუთრების უფლება პირველად დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 05 ივნისის გადაწყვეტილება (საქმე N2/ბ-707-2016), საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 27 იანვრის განჩინება (საქმე Nას-764-725-2013) და უფრო ადრე გამოტანილი ამავე უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 11 მარტის განჩინება (საქმე Nას-39-37-2013) გახდა საფუძველი და გამოთხოვილ იქნა ნ--- მ-----ის უკანონო მფლობელიდან, სასამართლო გადაწყვეტილების და სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე სადაო 27 კვ.მ. აპელანტის - ნ.მ-----ის საკუთრება, რომლის მესაკუთრე გახდა 2006 წელს.

სასამართლოებმა დაადგინეს, რომ თუ ერთი და იგივე პირმა ორჯერ გაყიდა საკუთრების უფლება, მაშინ საკუთრების უფლება რჩება მას, ვინც პირველმა დაარეგისტრირა საჯარო რეესტრში საკუთრება, და ეს დადგენლია საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის მე-13 მუხლის დანაწესით. მნიშვნელოვანია ის, რომ ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ ნ--- მ-----ზე რეგისტრირებული N-- ფართი 25 კვ.მ. და აპელანტი - ნ-----ი მ-----ეზე რეგისტრირებული N-- ფართი 27 კვ.მ. სხვადასხვა საკადასტრო კოდებით საჯარო რეესტრში

რეგისტრირებული ერთი და იგივე ფართებია. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ ნ--- მ-----
---ი ცნო კეთილისინდისიერ მყიდველად და არ გააუქმა მის მიმართ საჯარო რეესტრის
გამოტანილი გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე, რაც უზენაესმა
სასამართლომ კანონიერად ცნო და უცვლელად დატოვა ეს გადაწყვეტილება. ამდენად, სწორედ
ამ სასამართლო გადაწყვეტილებების საფუძველზე საჯარო რეესტრმა ნ--- მ-----ზე 2017
წლის 17 ივლისს საჯარო რეესტრში დაარეგისტრირა N-- ფართი 25 კვ.მ. ნაცვლად N-- ფართისა
და შემდეგ ეს გადაწყვეტილება შეცვალა და ნ--- მ-----ზე მოახდინა 25 კვ.მ. ფართის
რეგისტრაცია ჭიათურაში, ნ-----ის ქუჩაზე ნომრის გარეშე. ე.ი. ფაქტია, რომ ნ--- მ-----ი
არ არის აპელანტ ნ-----ი მ-----ის ფართის მესაკუთრე. საჯარო რეესტრის ჩანაწერების
მიხედვით, დღეის მდგომარეობით ნ-----ის ქუჩაზე N-- და N-- ფართები ვისიმე
ინდივიდუალურ საკუთრებას არ წარმოადგენს და ისინი რეალურად მფლობელობაში აქვს ნ---
მ-----ს.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო გამოცნადებულ მხარეთა მოსაზრებების მოსმენის, საქმეში
წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების, პირველი ინსტანციის
სასამართლოს გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრების საფუძვლიანობა-
დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად, მიიჩნევს, რომ აპელანტების მოთხოვნა არ
უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს საჩხერის რაიონული სასამართლოს
2018 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის
შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო
საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე
მუხლის მე-2 ნაწილით, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო
ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე
მუხლების მოთხოვნებით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 382-ე
მუხლის მე-2 ნაწილით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი
ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები
მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე
მუხლის მე-2 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტით, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება
აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე
დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად
დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის
სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ
საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის
მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფზე, რომელიც ავალდებულებს სასამართლოს
დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, ამავდროულად, სააპელაციო პალატა,
ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს (Hirvisaari v. Finland, §32; ჯღარკავა
საქართველოს წინააღმდეგ, N7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC]

par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81) გადაწყვეტილებებზე დაყრდნობით განმარტავს, რომ დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლება არ მოითხოვს მხარეების მიერ მითითებულ ყველა არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემას; გარდა ამისა, აღნიშნული უფლება ზედა ინსტანციის სასამართლოებს საშუალებას აძლევს დაეთანხმონ ქვედა ინსტანციის სასამართლოს დასაბუთებას, საფუძვლების გამეორების გარეშე.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს შემდეგ განმარტებაზე: „სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გამოასწოროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუსაბუთებულობა და, პირიქით, ძალიან მოკლე მსჯელობა საჩივრის დაუშვებლად ცნობის შესახებ-ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობა საჩივრის დაუშვებლად ცნობის შესახებ-ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობის გაზიარება, არ არღვევს დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლებას“ (Gorou v. Greece (N.3) §§ 38-42).

სააპელაციო პალატა სრულად ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, კერძოდ, პალატა მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სრულად და ყოველმხრივ გამოიკვლია დავასთან დაკავშირებული ყველა ფაქტობრივი გარემოება, ასევე, სამართლებრივი თვალსაზრისით სწორად შეაფასა საქმესთან დაკავშირებული ყველა ფაქტობრივი გარემოება. პალატა აღნიშნავს, რომ რაიონული სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არის სრულად დასაბუთებული და იგი იძლევა მკაფიო შესაძლებლობას, მონაწილე მხარეებმა გაიგონ, თუ რატომ დაუჭირა მხარი სასამართლომ მოსარჩელის პოზიციას მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ გამოცემული სარჩელით სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების უკანონობასთან დაკავშირებით.

საჯარო რეესტრი, როგორც უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განმახორციელებელი საჯარო-სამართლებრივი ინსტიტუტი, არის უფლების არა მხოლოდ ფიქსაციის, არამედ უფლების წარმოშობის საფუძველი, ვინაიდან უფლება უძრავ ნივთზე წარმოიშობა საჯარო რეესტრში მისი რეგისტრაციის მომენტიდან.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. 9.1 მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტით სარეგისტრაციო დოკუმენტი განმარტებულია, როგორც სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-13 მუხლის შესაბამისად, მარეგისტრირებული ორგანო განცხადების წარმოდგენას ადასტურებს ელექტრონული ან ქაღალდის ვერსიის განცხადების რეგისტრაციის წიგნში რეგისტრაციითა და მასზე სარეგისტრაციო ნომრის მინიჭებით. უფლებამოსილი პირი ვალდებულია დაუყოვნებლივ გაატაროს რეგისტრაციაში წარმოდგენილი განცხადება და გასცეს განცხადების მიღების ბარათი, რომელიც ადასტურებს განცხადების წარმოდგენის ფაქტს. ამ ინსტრუქციისა და საქართველოს კანონმდებლობის

დარღვევით წარმოდგენილი დოკუმენტები არ წარმოადგენს განცხადების მიღებაზე უარის თქმის საფუძველს, იგი შესაძლებელია გახდეს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი. თუ სააგენტოს კომპეტენციას მიკუთვნებულ რომელიმე საკითხზე განცხადებების წარდგენა და შესაბამისი მომსახურება წარმოებს ელექტრონული პროგრამის საშუალებით, ხოლო მარეგისტრირებელ ორგანოში განცხადება წარმოდგენილია ფოსტის ან კანცელარიის მეშვეობით, ან არსებობს მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის კანონმდებლობით, ზემდგომი ორგანოს ან სასამართლო (საარბიტრაჟო) აქტით დაკისრებული ვალდებულება – მიიღოს გადაწყვეტილება, უფლებამოსილი პირი ვალდებულია შესაბამის ელექტრონულ პროგრამაში დაარეგისტრიროს პირობითი განცხადება. პირობით განცხადებაში სრულად უნდა აისახოს კანონმდებლობით განცხადებისთვის დადგენილი აუცილებელი ინფორმაცია.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1 - 5.3 მუხლებით, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ან სხვა სახის ქმედება, რომელიც იწვევს ადამიანის საქართველოს კონსტიტუციით მინიჭებული უფლებების ან თავისუფლებების შეზღუდვას, დაიშვება მხოლოდ საქართველოს კონსტიტუციის მეორე თავის შესაბამისად, კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით მინიჭებული უფლებამოსილების საფუძველზე. უფლებამოსილების გადამეტებით გამოცემულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განხორციელებულ ქმედებას არა აქვს იურიდიული ძალა და ბათილად უნდა გამოცხადდეს.

ნან მ-----ის სარჩელით სადავოა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 17 ივლისის №8-----03 და 2017 წლის 21 ივლისის №8-----04 გადაწყვეტილებები.

2017 წლის 17 ივლისის №8-----03 გადაწყვეტილება მიღებულია 17.07.2017წ. პირობით განცხადებაზე, რომლითაც სასამართლო (საარბიტრაჟო) აქტის საფუძველზე უფლების რეგისტრაცია იყო მოთხოვნილი. აღნიშნული სარეგისტრაციო განაცხადით ნ--- მ-----ის საკუთრებად დარეგისტრირდა არასაცხოვრებელი ფართი 25 კვ.მ. (მშენებარე) N-- - ს/კ 3-----; მისამართი: ქ.ჭიათურა, ნ-----ის ქუჩა. რეგისტრაციის საფუძველად მითითებულია - ნასყიდობის ხელშეკრულება N0-----, დამოწმების თარიღი 22/08/2009წ. ნოტარიუსი, ზ.ც-----; განჩინება (საქმე Nბს-156-154(კ-17), დამოწმების თარიღი 20/04/2017წ. საქართველოს უზენაესი სასამართლო; გადაწყვეტილება (საქმე N3/ბ-332-2016) დამოწმების თარიღი 02/12/2016წ, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო; გადაწყვეტილება (საქმე N3/1-13), დამოწმების თარიღი 31/07/2013, საჩხერის რაიონული სასამართლო.

სარეგისტრაციო მასალების მიხედვით, ნ--- მ-----ის სარჩელით სადავო 2017 წლის 21 ივლისის №8-----04 გადაწყვეტილება გამოცემულია 17.07.2017წ განაცხადის საფუძველზე (დაინტერესებული პირი ნ--- მ-----ი) (განცხადების მიღების ბარათში შენიშვნის სახით დაფიქსირებულია შემდეგი: „პირობითი განცხადება მიღებულია 1) საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 31 ივლისის გადაწყვეტილების (საქმე N3/1-13), ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 02 დეკემბრის გადაწყვეტილების (საქმე N3/ბ-332-2016) და საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 20 აპრილის განჩინების (საქმე Nბს-156-154 (კ-17) შესაბამისად“).

2017 წლის 21 ივლისის N 8-----04 გადაწყვეტილების საფუძველზე მომზადებულ საჯარო რეესტრის ამონაწერში ნ--- მ-----ის საკუთრებად რეგისტრირებულია 25 კვ.მ. მშენებარე

არასაცხოვრებელი ფართი (ნომრის გარეშე) ს/კ-ით 3----- - მისამართი: ქ.ჭიათურა, ნ-----ის ქუჩა. რეგისტრაციის საფუძველს (ანალოგიურად №8-----03 გადაწყვეტილების საფუძველზე განხორციელებული უფლების რეგისტრაციისა) წარმოადგენს ნასყიდობის ხელშეკრულება N0-----, დამოწმების თარიღი 22/08/2009წ ნოტარიუსი, ზ.ც-----; განჩინება (საქმე Nბს-156-154(კ-17), დამოწმების თარიღი 20/04/2017წ. საქართველოს უზენაესი სასამართლო; გადაწყვეტილება (საქმე N3/ბ-332-2016) დამოწმების თარიღი 02/12/2016, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო; გადაწყვეტილება (საქმე N3/1-13), დამოწმების თარიღი 31/07/2013, საჩხერის რაიონული სასამართლო.

უდავოა, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 17 ივლისის №8-----03 და 2017 წლის 21 ივლისის №8-----04 გადაწყვეტილებები გამოცემულია რეგისტრაციის საფუძველად მითითებული სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებების აღსრულების მიზნით.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 02 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის (უფლებამონაცვლე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისი) და ნ--- მ-----ის სააპელაციო საჩივრები. **გაუქმდა საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 31 ივლისის გადაწყვეტილება იმ ნაწილში რომლითაც დაკმაყოფილდა ნ-----ი მ-----ის სარჩელი _ ბათილად იქნა ცნობილი ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 1-----ის გადაწყვეტილება №8-----03 რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ და 2009 წლის 24 აგვისტოს გადაწყვეტილება - ჭიათურაში, ნ-----ის ქუჩაზე, სავაჭრო რიგის I სართულზე №-- არასაცხოვრებელ ფართზე ნ--- მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ და მის საფუძველზე განხორციელებული სარეგისტრაციო ჩანაწერი - განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი 8-----, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი 3----- და ამ ნაწილში მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება. ნ-----ი მ-----ის სარჩელი მითითებულ ნაწილში არ დაკმაყოფილდა. ქ.ჭიათურაში, ნ-----ის ქუჩაზე, სავაჭრო რიგის I სართულზე №-- არასაცხოვრებელ ფართზე ა----- დ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილების განაცხ. №8----- და მის საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაციის (ს/კ. 3-----) ბათილად ცნობის ნაწილში - საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 31 ივლისის გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელი.**

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის შესაბამისად, კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყვეტილებები (განჩინებები, დადგენილებები), აგრეთვე თავისი უფლებამოსილების განსახორციელებლად სასამართლოს მიერ აღძრული მოთხოვნები და განკარგულებები სავალდებულოა საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე ყველა სახელმწიფო, საზოგადოებრივი თუ კერძო საწარმოსათვის, დაწესებულებისათვის, ორგანიზაციისათვის, თანამდებობის პირისა თუ მოქალაქისათვის და ისინი უნდა შესრულდეს.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 02 დეკემბრის გადაწყვეტილებით დადგენილია ფაქტობრივი გარემოება მასზედ, რომ 2-----2009წ. გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით ა----- დ-----მ ნ--- მ-----ს მიჰყიდა ქ. ჭიათურაში, ნ-----ის ქუჩაზე მდებარე მშენებარე სავაჭრო რიგის I სართულზე №--ში განთავსებული 25 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის 24.08.2009წ. №8-----03 გადაწყვეტილებით ნ--- მ-----

-----ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და მის საკუთრებად დარეგისტრირდა ქ.ჭიათურაში, ნ-----
-ის ქუჩაზე მდებარე მშენებარე სავაჭრო რიგის I სართულზე №---ში განთავსებული 25 კვ.მ.
არასაცხოვრებელი ფართი – დაუზუსტებელი მონაცემებით, საკადასტრო კოდი №3-----;
საქმის მასალებით არ დასტურდება სკ-ის 185-ე მუხლით გათვალისწინებული მყიდველის (ნ---
მ-----ის) ფართის კეთილსინდისიერ შემძენად მიჩნევის გამომრიცხავი გარემოებების
არსებობა; საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ნ-----ი მ-----ის სახელზე რეგისტრირებულია
ჭიათურაში, ნ-----ის ქუჩაზე სავაჭრო რიგის პირველ სართულზე მდებარე №--, 27 კვ.მ.
ფართი, ხოლო ნ--- მ-----ის სახელზე რეგისტრირებულია ჭიათურაში, ნ-----ის ქუჩაზე
სავაჭრო რიგის პირველ სართულზე მდებარე №--, 25 კვ.მ.

იმავე გადაწყვეტილებაში სასამართლო მსჯელობს: „მიუხედავად საკუთრების ობიექტის
ფართობის სხვაობისა, საქმის განხილვის პროცესში დადგინდა, რომ ნ-----ი მ-----ის, ა-----
დ-----ისა და ნ--- მ-----ის საკუთრებად ერთი და იგივე უძრავი ნივთი /სავაჭრო ობიექტია
რეგისტრირებული. აღნიშნულს სადავოდ არ ხდია მოსარჩელე და მესამე პირები.
სარეგისტრაციო სამსახურში, მართალია, გადაფარვა არ ფიქსირდება თუმცა ნ--- მ-----ის
სახელზე გაგზავნილი წერილით სარეგისტრაციო სამსახური ნუმერაციის გაორებაზე
მიუთითებს და ერთხელ უკვე დაშვებული (ა----- დ-----ის რეგისტრაციის შემთხვევაში)
ხარვეზის განმეორების თავიდან აცილების მიზნით, ნახაზის წარუდგენლად ცვლილების
რეგისტრაციაზე უარს აცხადებს, რითაც ფაქტობრივად ადასტურებს რეგისტრირებული
მონაცემების იდენტურობას. ფართის თავდაპირველი მესაკუთრის დაკითხვა შეუძლებელია,
რადგან მ---- ყ-----ე გარდაცვლილია; ნ-----ი მ-----ის სახელზე რეგისტრირებულია
ჭიათურაში, ნ-----ის ქუჩაზე სავაჭრო რიგის პირველ სართულზე მდებარე №--, 27 კვ.მ. ფართი,
ხოლო ნ--- მ-----ის სახელზე რეგისტრირებულია ჭიათურაში, ნ-----ის ქუჩაზე სავაჭრო
რიგის პირველ სართულზე მდებარე №--, 25 კვ.მ....“

02.12.2016წ. გადაწყვეტილებაში სააპელაციო პალატა დაასკვნის, რომ ქ.ჭიათურაში, ნ-----ის
ქუჩაზე მდებარე მშენებარე სავაჭრო რიგის I სართულზე განთავსებული №-- არასაცხოვრებელი
ფართი საჯარო რეესტრში ერთდროულად რეგისტრირებულია როგორც ნ-----ი მ-----ის, ისე ნ-
-- მ-----ის საკუთრებად, ხოლო ფაქტობრივად აღნიშნულ მისამართზე მდებარე ფართს ა----
----- დ-----ისაგან შეძენის დღიდან (2----2009წ) ფლობდა და სარგებლობდა მხოლოდ ნ--- მ-----
--ი, რომელმაც, როგორც მხარეები, მესამე პირები და მოწმეები განმარტავენ, გაარემონტა
აღნიშნული ფართი და მხოლოდ სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების
(იხ. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 05 ივნისის
2/ბ-339 გადაწყვეტილება აღსრულების წესით მოხდა მისი გამოსახლება სავაჭრო ობიექტიდან.
ამჟამად ფართი ნ-----ი მ-----ის მფლობელობაშია.

საქართველოს კონსტიტუციის 82.2 მუხლის მიხედვით, სასამართლოს აქტები სავალდებულოა
ყველა სახელმწიფო ორგანოსა და პირისათვის ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე.

სასამართლო განმარტავს, რომ საერთო სასამართლოების მიერ მიღებული აქტების
აღსრულების წესსა და პირობებს აწესრიგებს რა 1999 წლის 16 აპრილის „სააღსრულებო
წარმოებათა შესახებ“ კანონი, რომლის 5.4. მუხლის თანახმად, თავის საქმიანობაში
სააღსრულებო დაწესებულება – სააღსრულებო ბიურო ხელმძღვანელობს ამ კანონით,
საქართველოს ნორმატიული აქტებით და სააღსრულებო ბიუროს დებულებით.

სასამართლო განმარტავს, რომ სასამართლო გადაწყვეტილების სავალდებულო ხასიათი
გულისხმობს იმას, რომ გადაწყვეტილება არ შეიძლება გაუქმდეს ან შეიცვალოს რომელიმე
ადმინისტრაციული ორგანოს, საჯარო თუ კერძო იურიდიული პირის ან ნებისმიერი
თანამდებობის პირის მიერ, ამ ორგანოებსა და პირებს უფლება არ აქვთ სასამართლო

გადაწყვეტილებისაგან განსხვავებული გადაწყვეტილება მიიღონ. მართლმსაჯულების ეფექტური განხორციელება სასამართლოს მიერ გამოტანილი გადაწყვეტილების აღსრულებაში გამოიხატება. სამართლიანი განხილვის უფლება ძალაში შესული გადაწყვეტილების აღსრულების უფლებასაც მოიცავს, სასამართლოს მიერ გამოტანილი გადაწყვეტილების აღსრულება, ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის მიზნებიდან გამომდინარე, „სასამართლო პროცესის“ განუყოფელ ნაწილად განიხილება.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო იზიარებს რაიონული სასამართლოს მსჯელობას, რომ მარეგისტრირებული ორგანოს სადავო გადაწყვეტილებები არ ემსახურება ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2016 წლის 02 დეკემბრის გადაწყვეტილების აღსრულების მიზანს. ნ--- მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრირებული მონაცემებთან მიმართებით სააპელაციო სასამართლოს მარეგისტრირებული ორგანოსათვის რაიმე ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის (გადაწყვეტილების) გამოცემა არ დაუვალდება. 2009 წლის 24 აგვისტოს გადაწყვეტილება - ჭიათურაში, ნ-----ის ქუჩაზე, სავაჭრო რიგის I სართულზე №-- არასაცხოვრებელ ფართზე ნ--- მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ და მის საფუძველზე განხორციელებული სარეგისტრაციო ჩანაწერი - განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი 8-----, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი 3----- - არ შეცვლილა ან/და გაუქმებულა. აღნიშნულის ბათილად ცნობის მოთხოვნით აღძრული ნ-----ი მ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რაც იმას ნიშნავს, რომ შენარჩუნდა საჯარო რეესტრში ნ--- მ-----ის საკუთრების უფლების არსებული მდგომარეობა. სარჩელით სადავო გადაწყვეტილებებით კი მარეგისტრირებულმა ორგანომ შეცვალა ეს მდგომარეობა _ 2017 წლის 17 ივლისის №8-----03 გადაწყვეტილებით ნ--- მ-----ის საკუთრებად დაარეგისტრირა არასაცხოვრებელი ფართი 25 კვ.მ. (მშენებარე) N-- - ს/კ 3-----, ხოლო 2017 წლის 21 ივლისის №8-----04 გადაწყვეტილებით ნ--- მ-----ის საკუთრებად 25 კვ.მ. მშენებარე არასაცხოვრებელი ფართი დაარეგისტრირდა ნომრის გარეშე ს/კ- ით 3-----.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. 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.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ რაიონულმა სასამართლომ კანონის მართებულად გამოყენებისა და განმარტების შედეგად საქმეზე სწორი გადაწყვეტილება მიიღო. სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გადაწყვეტილების უკანონობის თაობაზე, რის გამოც წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილება.

6. სასამართლო ხარჯები

აპელანტების სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და ნ-----ი მ-----ეს, მათ მიერ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“

ქვეპუნქტის საფუძველზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150-150 ლარი არ დაუბრუნდებათ სააპელაციო საჩივრების უარყოფის გამო, თანახმად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლისა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე; 390-ე მუხლებით

და ა დ გ ი ნ ა

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და ნ-----ი მ-----ის სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელი დარჩეს საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტების მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
4. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №32) დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარეებისათვის კანონით დადგენილი წესით გადაცემიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქუჩა №32).

ხათუნა ხომერიკი
მოსამართლე