



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

11 დეკემბერი, 2018 წელი
ქუთაისი

ქალაქი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე ხათუნა ხომერიკი

სხდომის მდივანი ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტი (მოსარჩელე) - ნ--- მ-----ი

წარმომადგენელი - ნ----- კ-----ა

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესამე პირი - ნ-----ი მ-----ე

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 26 ივლისის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა: საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 26 ივლისის გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2018 წლის 22 იანვარს ნ--- მ-----მა სარჩელით მიმართა საჩხერის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ და მოითხოვა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 ნოემბრის №8-----03 და 2017 წლის 2-----ის №5----- გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დავალდებულება ჰ-----ი, ნ-----ს ქუჩაზე არსებულ ს-----ში N-- ფართზე ს/კ. 3----- ნ-----ი მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ძალადაკარგულად გამოცხადება.

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ ქ. ჰ-----ი, ნ-----ს ქუჩაზე მდებარე ე.წ. ს-----ი თავის დროზე იყო ერთი პირის - მ----- ყ-----ის საკუთრება. საჯარო რეესტრში დაცულია ამ რიგში არსებული სავაჭრო ფართების (ჯიხურების) განლაგების გეგმა მათი ნომრების მითითებით. აღნიშნული რიგის სავაჭრო ფართი N-- მესაკუთრემ გაასხვისა. N-- ფართს მინიჭებული აქვს სხვადასხვა საკადასტრო კოდი. ნ-----ი მ-----ემ (ფართის პირველად შემძენმა), მიიჩნია რა თავისი უფლებები დარღვეულად, მიმართა სასამართლოს სარჩელით და მოითხოვა ქ. ჰ-----ი, ნ-----ს ქუჩაზე არსებულ ს-----

ში N-- ფართზე, როგორც ა-----ის შემდეგი შემძენის), ისე ნ--- მ-----ის (ფართის მომდევნო (ბოლო) შემძენის) საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა იმ საფუძველით, რომ მოხდა მისი, ნ-----ი მ-----ის ქონების გასხვისება, რაც ეწინააღმდეგებოდა კანონის მოთხოვნებს.

საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 31 ივლისის გადაწყვეტილებით ნ-----ი მ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა სრულად. საქმე რამდენჯერმე იქნა განხილული სხვადასხვა სასამართლო ინსტანციაში.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2016 წლის 02 დეკემბრის გადაწყვეტილებით, რომლიც შესულია კანონიერ ძალაში, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის (უფლებამონაცვლე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისი) და ნ--- მ-----ის სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; 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 19 დეკემბრის გადაწყვეტილება №8-----03 რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ და 2009 წლის 24 აგვისტოს გადაწყვეტილება - ჭ-----ი, ნ-----ს ქუჩაზე, ს-----ის 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 მიღებული იქნა ახალი გადაწყვეტილება. ნ-----ი მ-----ის სარჩელი მითითებულ ნაწილში არ დაკმაყოფილდა. ქ. ჭ-----ი, ნ-----ს ქუჩაზე, ს-----ის I სართულზე №-- არასაცხოვრებელ ფართზე ა-----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.

დღეისათვის სახეზეა ისეთი მდგომარეობა, როდესაც საჯარო რეესტრში ერთი და იგივე უძრავ ნივთს მინიჭებული აქვს სხვადასხვა საკადასტრო კოდი. ამიტომ მოსარჩელის განმარტებით, მან მიმართა საჯარო რეესტრს მიეღო გადაწყვეტილება ნ-----ი მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ძალადაკარგულად გამოცხადების თაობაზე, რაზეც 2017 წლის 10 ნოემბრის გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა. აღნიშნული გადაწყვეტილება მის მიერ გასაჩივრდა ზემდგომ ორგანოში. 2017 წლის 2-----ის N5---- გადაწყვეტილებით საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 24 იანვრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაება ნ-----ი მ-----ი.

მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და მესამე პირის ნ-----ი მ-----ის წარმომადგენლებმა პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი იყო კანონიერი და არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 26 ივლისის გადაწყვეტილებით ნ--- მ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

სასამართლომ დაადგინა, რომ უძრავი ქონება მდებარე ქ.ჭ-----ი, ნ-----ს ქუჩა ს/კ 3-----
--. 01/018 დაზუსტებული ფართობი 1975 კვ. მეტრი ნაკვეთის წინა N3-----; 3-----,
სამსართულიანი შენობა საერთო ფართობით 3198.11, სართული 1, ფართი 27 კვ.მ; ფართი
მშენებარე N--, საკუთრების უფლებით ეკუთვნის მოსარჩელე 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.

22.08.2009წ. გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით ა-----ემ ნ--- მ-----ს
მიჰყიდა ქ. ჭ-----ი, ნ-----ს ქუჩაზე მდებარე მშენებარე ს-----ის 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 საკუთრებად დარეგისტრირდა ქ.ჭ-----ი,
ნ-----ს ქუჩაზე მდებარე მშენებარე ს-----ის I სართულზე №---ში განთავსებული 25
კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი _ დაუზუსტებელი მონაცემებით, საკადასტრო კოდი №3-----
--.

რეესტრის ამონაწერით (მომზადებულია 2016 წლის 04 მაისს) დადგენილია, რომ ნ--- მ-----
-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხულია უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდით
3-----, დაზუსტებული ფართობი 1975 კვადრატული მეტრი, ნაკვეთის წინა N3-----
--; 3-----, სამსართულიანი შენობა საერთო ფართობით 3198.11, სართული 1, ფართი 25 კვ.მ;
ფართი მშენებარე N--, საკუთრების უფლებით ეკუთვნის მოსარჩელე ნ--- მ-----ს.
უძრავი ნივთი საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია 2009 წლის 24 აგვისტოს N8-----
---- განცხადების საფუძველზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია ა-----ესა
და ნ--- მ-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება N0----- დამოწმების
თარიღი -22.08.2009 ნოტარიუსის მიერ.

ამჟამინდელი მდგომარეობით უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდით 3-----
აღრიცხულია ნ--- მ-----ის სახელზე შემდეგი მონაცემებით დაზუსტებული ფართობი 1
975 კვადრატული მეტრი ნაკვეთის წინა N 3-----; 3-----, სამსართულიანი შენობა
საერთო ფართობით 3198.11, სართული 1, ფართი 25, ფართი მშენებარე.

საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 0-----რის გადაწყვეტილებით ნ-----ი მ-----
-----ის სარჩელი ნ--- მ-----ის მიმართ, უკანონო მფლობელობიდან - ქ. ჭ-----ი, ნ-----
ს ქუჩაზე მდებარე ს-----ის პირველი სართულზე განთავსებული 27 კვ.მ #18 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 უნდა ყოფილიყო ქ. ჭ-----ი, ნ-----ს ქუჩაზე მდებარე ნ-----ი მ-----ის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული 27 კვ.მ სავაჭრო ფართიდან და აღნიშნული ფართი თავისუფალ მდგომარეობაში უნდა ჩაჰბარებოდა ნ-----ი მ-----ეს.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 05 ივნისის გადაწყვეტილება საკასაციო საჩივრით გასაჩივრებულ იქნა ნ--- მ-----ის მიერ და მოითხოვა მისი გაუქმება. 2015 წლის 27 იანვრის განჩინებით ნ--- მ-----ის საკასაციო საჩივარი, როგორც დაუშვებელი, დარჩა განუხილველი. კანონიერ ძალაში შესული ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 05 ივნისის გადაწყვეტილების საფუძველზე ნ--- მ-----ის მიერ იძულებით იქნა გამოთავისუფლებული სადავო ფართი და თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარდა ნ-----ი მ-----ეს.

საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 0-----რის გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ნ--- მ-----ის სარჩელი, რომლის მოთხოვნას წარმოადგენდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 2-----ის №2----- წერილის ბათილად ცნობა და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსათვის ძალადაკარგულად გამოცხადების დავალდებულება ჭ-----ი, ნ-----ს ქუჩაზე არსებულ ს-----ში №-- ფართზე (საკადასტრო კოდი №3-----) ნ-----ი მ-----ის სახელზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციისა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2016 წლის 02 დეკემბრის გადაწყვეტილებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის (უფლებამონაცვლე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისი) და ნ--- მ-----ის სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; 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 19 დეკემბრის გადაწყვეტილება №8----- -03 რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ და 2009 წლის 24 აგვისტოს გადაწყვეტილება - ჭ-----ი, ნ-----ს ქუჩაზე, ს-----ის 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 მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება. ნ-----ი მ-----ის სარჩელი მითითებულ ნაწილში არ დაკმაყოფილდა. ქ. ჭ-----ი, ნ-----ს ქუჩაზე, ს-----ის I სართულზე №-- არასაცხოვრებელ ფართზე ა-----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.

2017 წლის 29 სექტემბერს N8----- განცხადებით ნ--- მ-----მა მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს. აღნიშნული განცხადებით ნ--- მ-----ი ითხოვა ს/კ. N3----- ნ-----ი მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ძალადაკარგულად გამოცხადებას. აღნიშნულ განცხადებასთან ერთად განმცხადებელმა ასევე წარადგინა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2016 წლის 02 დეკემბრის გადაწყვეტილება. განცხადებასთან ერთად სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული იქნა N8-----

პირობითი განცხადება, რომლის საფუძველზე დაზუსტდა, რომ სასამართლოს გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაშია შესული. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 20 აპრილის განჩინებით ნ-----ი მ-----ის საჩივარი მიჩნეული იქნა დაუშვებლად და უცვლელად დარჩა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2016 წლის 02 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

საჯარო რეესტრის სააგენტოს 2017 წლის 10 ნოემბრის N 8-----03 გადაწყვეტილებით, N8----- განცხადებაზე, ნ-----ი მ-----ის საკუთრების უფლების ძალადაკარგულად გამოცხადების თაობაზე, რეგისტრაციაზე ეთქვა უარი. ადმინისტრაციულმა ორგანომ განმარტა, რომ განცხადებაში მითითებული გარემოებები არ წარმოადგენდა საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნების შესაბამისად რეგისტრაციის ძალადაკარგულად გამოცხადების საფუძველს.

რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის სამსახურის 2017 წლის 10 ნოემბრის N8-----03 გადაწყვეტილება გასაჩივრებულ იქნა ნ--- მ-----ის მიერ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 2-----ის N5----- გადაწყვეტილებით ნ--- მ-----ს უარი ეთქვა საჩივრის დაკმაყოფილებაზე. ამ შემთხვევაშიც ზემდგომმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ ყურადღება გაამახვილა საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლით გათვალისწინებულ მოთხოვნებზე და მიუთითა, რომ არ არსებობდა რომელიმე პირობა, რომელიც საფუძველი იქნებოდა სარჩელის დაკმაყოფილებისა.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლზე, რომლის თანახმად 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 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.

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო.

სასამართლოს დასკვნით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 ნოემბრის N8-----03 გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 2-----ის N5----- გადაწყვეტილება მიღებულია კანონით დადგენილი წესით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61-ე მუხლის შესაბამისად ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადების უფლება აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს.

ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის ძალადაკარგულად გამოაცხადოს კანონის შესაბამისად გამოცემული აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ: ა) ეს პირდაპირ არის მითითებული კანონში ან მის

საფუძველზე გამოცემული ზემდგომი ორგანოს კანონქვემდებარე აქტში; ბ) კანონმდებლობის შესაბამისად ეს პირდაპირ არის მითითებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში; გ) დაინტერესებულმა მხარემ არ შეასრულა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით დადგენილი ვალდებულება, რომლის შეუსრულებლობაც კანონმდებლობის შესაბამისად შეიძლება გახდეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადების საფუძველი; დ) გაუქმდა ან შეიცვალა შესაბამისი ნორმატიული აქტი, რაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ართმევს შესაძლებლობას გამოსცეს ასეთი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და ადმინისტრაციული აქტის მოქმედებამ შეიძლება მნიშვნელოვანი ზიანი მიაყენოს სახელმწიფო ან საზოგადოებრივ ინტერესებს; ე) არსებობს ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოება, აგრეთვე შესაბამისი სამეცნიეროტექნიკური აღმოჩენა ან გამოგონება, რაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ართმევს შესაძლებლობას გამოსცეს ასეთი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და ადმინისტრაციული აქტის მოქმედებამ შეიძლება მნიშვნელოვანი ზიანი მიაყენოს სახელმწიფო ან საზოგადოებრივ ინტერესებს.

საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის შესაბამისად 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; ე) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები. რეგისტრაციის ძალადაკარგულად გამოცხადება არ იწვევს ძალადაკარგულად გამოცხადებულ რეგისტრაციამდე არსებული რეგისტრაციის აღდგენას.

სასამართლოს დასაბუთებით, უძრავი ქონება მდებარე ქ.ჭ-----ი, ნ-----ს ქუჩა ს/კ 3-----, დაზუსტებული ფართობი 1975 კვადრატული მეტრი, ნაკვეთის წინა N3-----; 3-----, სამსართულიანი შენობა საერთო ფართობით 3198.11, სართული 1, ფართი 27, ფართი მშენებარე N--, საკუთრების უფლებით ეკუთვნის მოსარჩელე 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.

განცხადების შეტანის მომენტისათვის მოსარჩელე მხარე სადავო ადმინისტრაციული აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადების საფუძვლად მიუთითებდა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 პალატის 02 დეკემბრის განჩინებას. მოცემულ საქმეზე წარმოდგენილი დოკუმენტებით და სხდომაზე მიცემული ახსნა-განმარტებით მოსარჩელის მიერ ვერ იქნა დასაბუთებული და დადასტურებული, კანონით გათვალისწინებული რომელიმე ზემოთ ჩამოთვლილი გარემოება, რასაც შეიძლება გამოეწვია სადავო აქტის ძალადაკარგულად ცნობა.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული წარმოება ჩატარებული იყო კანონით დადგენილი წესით, ყველა გარემოებისა და ფაქტის გამოკვლევით. სასამართლომ ჩათვალა, რომ მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობდა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსითა და საჯარო რეესტრის კანონით გათვალისწინებული პირობები, რომელიც გამოიწვევდა სადავო გადაწყვეტილების ძალადაკარგულად გამოცხადებას.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 26 ივლისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ნ--- მ-----ის წარმომადგენელმა ადვოკატმა ნ----- კ-----ამ, რომელმაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

აპელანტის განმარტებით, უდავოა, რომ სავაჭრო ფართზე არსებობს ორი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რომელსაც გამოსახლებამდე, 2009-2016 წლებში ფლობდა და განკარგავდა ნ--- მ-----ი.

მესამე პირი ნ-----ი მ-----ე (1-----2006წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება) სადაო უძრავი ქონებით არ სარგებლობდა 2006-2016 წლებში და მხოლოდ ფორმალურ მესაკუთრედ რჩებოდა. მიუხედავად იმისა, რომ ნ-----ი მ-----ემ შეიტყო რომ სადავო ფართს დაეუფლა და მას ჰყიდდა ა-----ე, - არაფერი იღონა საკუთრების უფლების დასაცავად, საერთოდაც შს ჭიათურის რაიონული სამმართველოდან გამოითხოვა 17.06.2009 განცხადება - მოქალაქე ა-----ის გამოსახლების შესახებ.

აპელანტის განმარტებით, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 02.12.2016წ. გადაწყვეტილებით ნ--- მ-----ი აღიარებულია კეთილსინდისიერ შემძენად. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის დებულებები იცავენ კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებს საჯარო რეესტრის მონაცემთა სისწორისა და რეგისტრირებული მესაკუთრის უფლებამოსილების მიმართ. ამდენად, შემძენის ინტერესების დაცვა უნდა მოხდეს არა მხოლოდ საჯარო რეესტრის მონაცემების გათვალისწინებით, არამედ ქონების მესაკუთრის ვინაობისადმი მისი სუბიექტური დამოკიდებულებით (საქართველოს უზენაესი სასამართლო, საქმე ნას-355-334-2014 21.07.2014წ. და საქმე ნას-375-352-2014 14.07.2014წ.)

აპელანტის განმარტებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება სრულიად უკანონო და დაუსაბუთებელია, რადგანაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ წარმოდგენილია სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს უფლების გადასვლის ან/და შეწყვეტის ფაქტს; („ა“ ქ/პ) და არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები („ე“ ქ/პ).

აპელანტის განმარტებით, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არსებული რეგისტრაციებით, სადავო ფართზე ორი მესაკუთრის თანაარსებობა სრულიად შეუთავსებელია, რა დროსაც 2016 წლიდან (გამოსახლების შედეგად) ნ--- მ-----ი ვერ ახდენს საკუთრების უფლების რეალიზებას. ამდენად, სასამართლომ უნდა მიიღოს გადაწყვეტილება და საქმე გადაწყვიტოს ნ--- მ-----ის, როგორც კეთილსინდისიერი შემძენის სასარგებლოდ და აღადგინოს მისი საკუთრების უფლება, რომელიც დღეის მდგომარეობით მხოლოდ ფორმალურ ხასიათს ატარებს.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო გამოცხადებული მხარეების მოსაზრებების მოსმენის, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად, მიიჩნევს, რომ ნ--- მ-----ის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ადმინისტრაციული 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 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად კი გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად თუ იგი იურიდიულად საკმარისად არ არის დასაბუთებული.

სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები დაადგინა სწორად, თუმცა სამართლებრივად არასწორი შეფასება მისცა მათ, რის გამოც დასკვნა სარჩელის უსაფუძვლობასთან დაკავშირებით უმართებულოა და არ გამომდინარეობს საქმის ფაქტობრივი გარემოებებიდან.

სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

განსახილველ შემთხვევაში პირველ რიგში უნდა დადგინდეს რამდენად გააჩნდა სარეგისტრაციო სამსახურს – ჭ-----ი, ნ-----ს ქუჩაზე არსებულ ს-----ში N-- ფართზე ს/კ.3----- ნ-----ი მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ძალადაკარგულად გამოცხადების საფუძველი. აღნიშნული საკითხის დადებითად გადაწყვეტა განაპირობებს დანარჩენი სასარჩელო მოთხოვნების (სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 ნოემბრის №8-----03 გადაწყვეტილების და 2017 წლის 2-----ის №5---- გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დავალდებულება ძალადაკარგულად გამოაცხადოს ჭ-----ი, ნ-----ს ქუჩაზე არსებულ ს-----ში N-- ფართზე ს/კ.3----- ნ-----ი მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია) დაკმაყოფილებას.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან **ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით**. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილით, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას.

პალატა განმარტავს, რომ პროცესის აღძვრის საფუძველს წარმოადგენს არა ნებისმიერი, არამედ იურიდიული დაინტერესება, ინტერესი უნდა იყოს კონკრეტული, ლეგიტიმური და პატივსაღები. იურიდიული ინტერესის არსებობისათვის არ კმარა მის შესახებ მოსარჩელის განცხადება. ინტერესის არსებობა ობიექტურ მონაცემებზე უნდა იყოს დამყარებული, სარჩელში დასმული საკითხისადმი მოსარჩელის უშუალო

უფლებადამცავი ინტერესი უნდა გააჩნდეს. ინტერესის საკითხს წყვეტს სასამართლო. სასამართლო კი ვერ დაეყრდნობა მხოლოდ მოსარჩელის მოსაზრებას, მოსაზრება უნდა ემყარებოდეს კონკრეტულ ფაქტებს, ხოლო ფაქტები გამყარებული უნდა იყოს შესაბამის მტკიცებულებებით, რაც იმას ნიშნავს, რომ დარღვეული ან სადავოდ ქცეული უფლების (ინტერესის) კანონით გათვალისწინებული საშუალებებით დაცვა შესაძლოა მხოლოდ იმ პირობით, თუ მოსარჩელე თავისი მოთხოვნის დასაბუთებლად წარმოადგენს იურიდიული ფაქტების ერთობლიობას, რომლითაც დასტურდება როგორც თვით უფლების ან ინტერესის არსებობა, ასევე მისი დარღვევა ან სადავობა. დავაში მოსარჩელის უფლებადამცავი ინტერესის მტკიცების ტვირთი მასვე ეკისრება – მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს მისი უფლების დარღვევის ფაქტი, დავაში მისი უფლებადამცავი ინტერესი და ამასთან, მან უნდა დაამტკიცოს, რომ მისი ინტერესების სფერო სწორედ მოპასუხის მიერ მიღებული ზომების შედეგად დაირღვა.

პალატა განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრი, როგორც უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განმახორციელებელი საჯარო-სამართლებრივი ინსტიტუტი, არის უფლების არა მხოლოდ ფიქსაციის, არამედ უფლების წარმოშობისა და მისი გაუქმების საფუძველი, ვინაიდან უფლება უძრავ ნივთზე წარმოიშობა და უქმდება/წყდება საჯარო რეესტრში შესაბამის რეგისტრაციის მომენტიდან.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, განცხადებას უნდა ერთოდეს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის 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 ცვლილების და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „ლ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად სარეგისტრაციო დოკუმენტაციად მიჩნეულია რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები. 9.1 მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

მოცემულ საქმეზე სასარჩელო მოთხოვნა ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ 2017 წლის 29 სექტემბერს N8----- განცხადებით ნ--- მ-----მა მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ს/კ. 3----- ნ-----ი მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ძალადაკარგულად გამოცხადება. აღნიშნულ განცხადებასთან ერთად განმცხადებელმა წარადგინა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2016 წლის 02 დეკემბრის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 10.11.2017 წლის N8-----03 გადაწყვეტილებით ნ--- მ-----ს ნ-----ი მ-----ის საკუთრების უფლების ძალადაკარგულად გამოცხადებაზე და რეგისტრაციაზე უარი ეთქვა იმ დასაბუთებით, რომ

განცხადებაში მითითებული გარემოებები არ წარმოადგენდა საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნების შესაბამისად რეგისტრაციის ძალადაკარგულად გამოცხადების საფუძველს. ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება ნ--- მ-----ის მიერ გასაჩივრებულ იქნა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 2-----ის N5----- გადაწყვეტილებით კი ნ--- მ-----ს უარი ეთქვა საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლით განსაზღვრულია რეგისტრაციასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილებების მიღების დამატებითი პირობები. აღნიშნული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძველები. რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების და შეწყვეტის საფუძველები კი განსაზღვრულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლებით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის შესაბამისად 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 საფუძველად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი; გ) ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; დ) ამოიწურა უფლების მოქმედების განსაზღვრული ვადა; ე) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძველები. რეგისტრაციის ძალადაკარგულად გამოცხადება არ იწვევს ძალადაკარგულად გამოცხადებულ რეგისტრაციამდე არსებული რეგისტრაციის აღდგენას.

საქმეში დაცული მასალით დადგენილია, რომ უძრავი ქონება მდებარე ქ.ჭ-----ი, ნ-----ს ქუჩა ს/კ 3----- დაზუსტებული ფართობი 1975 კვადრატული მეტრი ნაკვეთის წინა ნომერი - 3-----; 3-----, სამსართულიანი შენობა საერთო ფართობით 3198.11, სართული 1, ფართი 27 კვ.მ; ფართი მშენებარე N--, საკუთრების უფლებით ეკუთვნის მოსარჩელე ნ-----ი მ-----ეს.

უძრავი ნივთი საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია 2006 წლის 17 ოქტომბრის N3----- განცხადების საფუძველზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტად მითითებულია - ნასყიდობის ხელშეკრულება N1----- დამოწმების თარიღი - 1-----2006 (ნოტარიუსის მიერ).

22.08.2009წ. გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით ა-----ემ ნ--- მ-----ს მიჰყიდა ქ. ჭ-----ი, ნ-----ს ქუჩაზე მდებარე მშენებარე ს-----ის 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 საკუთრებად დარეგისტრირდა ქ.ჭ-----ი, ნ-----ს ქუჩაზე მდებარე მშენებარე ს-----ის I სართულზე №---ში განთავსებული 25 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი _ დაუზუსტებელი მონაცემებით, საკადასტრო კოდი №3-----.

2016 წლის 04 მაისს მომზადებული ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან ირკვევა, რომ ნ--- მ---

-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხულია უძრავი ნივთი ს/კ. 3-----, დაზუსტებული ფართობი 1975 კვადრატული მეტრი, ნაკვეთის წინა ნომერი - 3-----; 3-----, სამსართულიანი შენობა საერთო ფართობით 3198.11, სართული 1, ფართი 25, ფართი მშენებარე N--, საკუთრების უფლებით ეკუთვნის მოსარჩელე ნ--- მ-----ს. უძრავი ნივთი საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია 2009 წლის 24 აგვისტოს N8----- განცხადების საფუძველზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია ა-----ესა და ნ--- მ-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება N0----- დამოწმების თარიღი -22.08.2009 ნოტარიუსის მიერ.

ამჟამინდელი მდგომარეობით უძრავი ნივთი ს/კ. 3----- აღრიცხულია ნ--- მ-----ის სახელზე შემდეგი მონაცემებით დაზუსტებული ფართობი 1975 კვადრატული მეტრი ნაკვეთის წინა ნომერი -3-----; 3-----, სამსართულიანი შენობა საერთო ფართობით 3198.11, სართული 1, ფართი 25 ,ფართი მშენებარე.

საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 0-----რის გადაწყვეტილებით ნ-----ი მ-----ის სარჩელი ნ--- მ-----ის მიმართ, უკანონო მფლობელობიდან - ქ. ჭ-----ი, ნ-----ს ქუჩაზე მდებარე ს-----ის პირველი სართულზე განთავსებული 27 კვ.მ #18 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 უნდა ყოფილიყო ქ. ჭ-----ი, ნ-----ს ქუჩაზე მდებარე ნ-----ი მ-----ის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული 27 კვ.მ სავაჭრო ფართიდან და აღნიშნული ფართი თავისუფალ მდგომარეობაში უნდა ჩაჰბარებოდა ნ-----ი მ-----ეს. ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება საკასაციო საჩივრით გასაჩივრებულ იქნა ნ--- მ-----ის მიერ და მოითხოვა მისი გაუქმება. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 27 იანვრის განჩინებით (საქმე Nას-764-725-2013) ნ--- მ-----ის საკასაციო საჩივარი, როგორც დაუშვებელი, დარჩა განუხილველი.

კანონიერ ძალაში შესული ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 05 ივნისის გადაწყვეტილების საფუძველზე ნ--- მ-----ის მიერ იძულებით იქნა გამოთავისუფლებული სადავო ფართი და ის თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარდა ნ-----ი მ-----ეს.

2017 წლის 29 სექტემბრის №5----- განცხადებით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიმართა ნ--- მ-----მა და მოითხოვა ქ. ჭ-----ი, ნ-----ს ქუჩაზე, ს-----ის I სართულზე მდებარე №-- არასაცხოვრებელ ფართზე ნ-----ი მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ძალადაკარგულად გამოცხადება.

ნ--- მ-----მა №5----- (29.09.2017) განცხადებას სხვა დოკუმენტაციასთან ერთად,

დაურთო ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2016 წლის 02 დეკემბრის გადაწყვეტილება (საქმე №0----- (3/ზ-332-2016)).

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1 - 5.3 მუხლებით, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განხორციელოს 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.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 02 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ირკვევა, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის (უფლებამონაცვლე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისი) და ნ--- მ-----ის სააპელაციო საჩივრები ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა. **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 19 დეკემბრის გადაწყვეტილება №8----- 03 რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ და 2009 წლის 24 აგვისტოს გადაწყვეტილება - ჭ-----ი, ნ-----ს ქუჩაზე, ს-----ის 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.ჭ-----ი, ნ-----ს ქუჩაზე, ს-----ის I სართულზე №-- არასაცხოვრებელ ფართზე ა-----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 ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61.1 მუხლით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადების უფლება აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს. 61.2 მუხლი ჩამოთვლის იმ შემთხვევებს, როცა ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია ძალადაკარგულად გამოაცხადოს **კანონის შესაბამისად გამოცემული აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი** (ნ-----ი მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მ----- ყ-----ესთან დადებული 2006 წლის 14 ოქტომბერს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შედაკებული არასოდეს ყოფილა, შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების პრეზუმფციიდან გამომდინარე ითვლება სწორად). ეს შემთხვევებია: ა) ეს პირდაპირ არის მითითებული კანონში ან მის საფუძველზე გამოცემული ზემდგომი ორგანოს კანონქვემდებარე აქტში; ბ) კანონმდებლობის შესაბამისად ეს პირდაპირ არის მითითებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში; გ) დაინტერესებულმა მხარემ არ შეასრულა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით დადგენილი ვალდებულება, რომლის შეუსრულებლობაც კანონმდებლობის შესაბამისად შეიძლება გახდეს

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადების საფუძველი; დ) გაუქმდა ან შეიცვალა შესაბამისი ნორმატიული აქტი, რაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ართმევს შესაძლებლობას გამოსცეს ასეთი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და ადმინისტრაციული აქტის მოქმედებამ შეიძლება მნიშვნელოვანი ზიანი მიაყენოს სახელმწიფო ან საზოგადოებრივ ინტერესებს; ე) არსებობს ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოება, აგრეთვე შესაბამისი სამეცნიერო-ტექნიკური აღმოჩენა ან გამოგონება, რაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ართმევს შესაძლებლობას გამოსცეს ასეთი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და ადმინისტრაციული აქტის მოქმედებამ შეიძლება მნიშვნელოვანი ზიანი მიაყენოს სახელმწიფო ან საზოგადოებრივ ინტერესებს.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 02 დეკემბრის გადაწყვეტილება, რომელიც შესულია კანონიერ ძალაში და ამ გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები ქმნიდა ჰ-----ი, ნ-----ს ქუჩაზე არსებულ ს-----ში N-- ფართზე ს/კ 3----- ნ-----ი მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ძალადაკარგულად გამოცხადების საფუძველს, თანახმად, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტისა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 ნოემბრის №8-----03 და 2017 წლის 2-----ის №5----- გადაწყვეტილებები მიღებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5, 61-ე, 96-ე მუხლების მოთხოვნათა დარღვევით, რაც საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე და 32-ე მუხლის საფუძველზე მათი ბათილად ცნობისა და ნ--- მ-----ის სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველია.

5. საპროცესო ხარჯები

ნ--- მ-----ის მიერ პირველი და სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოებში გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 250 ლარის ოდენობით (სარჩელაზე სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარი გადახდილია ნ--- მ-----ის მიერ, ხოლო სააპელაციო საჩივარზე კი სახელმწიფო ბაჟი 150 ლარი გადახდილია ნ--- მ-----ის წარმომადგენლის ნ----- კ-----ს მიერ), რაც უნდა აუნაზღაურდეს აპელანტს (ნ--- მ-----ს) სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსაგან თანახმად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი და საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის 10.2 მუხლისა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12 მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე, 389-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. ნ--- მ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 26 ივლისის გადაწყვეტილება;
3. ნ--- მ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
4. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 ნოემბრის №8-----03 და 2017 წლის 2-----ის №5----- გადაწყვეტილებები;

5. დაევალოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ძალადაკარგულად გამოაცხადოს ჭ-----ი, ნ-----ს ქუჩაზე არსებულ ს-----ში N-- ფართზე ს/კ 3----- ნ-----ი მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.
6. დაეკისროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ნ--- მ-----ის სასარგებლოდ სარჩელსა და სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 250 ლარის ოდენობით.
7. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №32), მხარეებისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქუჩა №32).

ხათუნა ხომერიკი
მოსამართლე