



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

შესავალი ნაწილი

29 ივნისი, 2018 წელი

ქ. ახალციხე

ახალციხის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე - გია ბერაია
სხდომის მდივანი - ბელა მერაბიშვილი

მოსარჩელე - ა-----ვი

წარმომადგენელი - ზ-----ი

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის
დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-
ჯავახეთის რეგიონული ოფისი

წარმომადგენელი - ი-----ი

მესამე პირი - ვ-----ი

წარმომადგენელი - ა-----ი

მესამე პირი - ე-----ე

წარმომადგენელი - ლ-----ე

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1- სასარჩელო მოთხოვნა:

1-1- ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის
მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2017 წლის
05 ოქტომბრის N8----- გადაწყვეტილება, რომლის თანახმადაც 6-3----
--- საკადასტრო კოდით ყ-----ის საკუთრებად რეგისტრირებულ
უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იქნა ე-----ის საკუთრების

უფლება.

1-2. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 09 თებერვლის N8----- გადაწყვეტილება.

1-3. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 17 აპრილის N1----- გადაწყვეტილება „ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისა და ნაწილობრივ განხილვაზე უარის თქმის შესახებ“ (დაზუსტებული სარჩელი. იხ.სფ.254).

მოსარჩელემ სარჩელი შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე დაამყარა:

2009 წლის 27 მარტს 6-.3----- საკადასტრო კოდით ყ-----ის საკუთრებად აღირიცხა ბ----- რაიონის სოფელ მ-----ი მდებარე 1800.00 კვ.მ-ი საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი. ყ-----ი გარდაიცვალა 2-----
—, 2----- ოქტომბერს სამკვიდრო მოწმობით ა-----ვი ცნობილ იქნა ყ-----ის მემკვიდრედ.

2017 წლის 26 ოქტომბერს ვ-----მა საჯარო რეესტრს წარუდგინა 2017 წლის 19 მაისს გაცემული მინდობილობა, 2017 წლის 26 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება და მოითხოვა 6-.3----- საკადასტრო კოდით ყ-----ვის საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე თავისი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ მიზეზით, რომ მინდობილობაში თავის თავთან გარიგების დადების შესახებ არ იყო აღნიშნული.

2017 წლის 02 ოქტომბერს ვ-----მა საჯარო რეესტრს დამატებით წარუდგინა 2017 წლის 02 ოქტომბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება და მოითხოვა 6-.3----- საკადასტრო კოდით ყ-----ის საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე ე-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

2017 წლის 05 ოქტომბრის N8----- გადაწყვეტილებით 6-.3----- საკადასტრო კოდით ყ-----ნს ბი-----ის საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იქნა ე-----ის საკუთრების უფლება.

2018 წლის 30 იანვარს საჯარო რეესტრს N8----- განცხადებით მოითხოვა ადმინისტრაციული წარმოების დაწყება 2017 წლის 05 ოქტომბრის „რეგისტრაციის შესახებ“ N8----- გადაწყვეტილების კანონიერების შესწავლის მიზნით და იქიდან გამომდინარე, რომ სახეზე იყო უპირობო დარღვევის ფაქტი გაუქმებულიყო აღნიშნული გადაწყვეტილება. თუმცა 2017

წლის 02 თებერვლის N 8-----03 გადაწყვეტილებით ეთქვა უარი იქამდე სანამ არ წარადგენდა რეგისტრაციის გაუქმების დამადასტურებელს დოკუმენტს.

2017 წლის 05 თებერვალს N8----- წარმოების ფარგლებში განცხადებით კვლავ მოითხოვა მისი მოთხოვნების დაკმაყოფილება, რის შემდეგაც იგი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა და საჯარო რეესტრმა თავისი 2018 წლის 09 თებერვლის წერილით დოკუმენტის გაყალბებასთან დაკავშირებით N8----- და N----- სარეგისტრაციო წარმოების მასალები რეაგირებისათვის გადაუგზავნა მთავარ პროკურატურას, ხოლო N8----- სარეგისტრაციო წარმოება 2018 წლის 09 თებერვლის N8----- გადაწყვეტილებით შეჩერდა პროკურატურიდან პასუხის მიღებამდე.

იმ ვითარებაში, როცა საჯარო რეესტრს დარღვეული ჰქონდა 2017 წლის 05 ოქტომბრის N8----- გადაწყვეტილების მომზადებისა და გამოცემის წესი, პროკურატურიდან წერილის მიღებამდე ამ გადაწყვეტილების გაუქმების საკითხის განხილვის შეჩერება არაკანონიერი იყო. ამიტომ 2018 წლის 02 მარტს N----- ადმინისტრაციული საჩივრით მოვითხოვე 2018 წლის 09 თებერვლის N 8----- -05 გადაწყვეტილების გაუქმება, ამ სარეგისტრაციო წარმოების განახლება და 2017 წლის 05 ოქტომბრის N8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. თუმცა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 17 აპრილის N1----- გადაწყვეტილებით მისი საჩივარი სრულიად უსაფუძვლოდ არ დაკმაყოფილდა.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1- მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის წარმომადგენელმა სასამართლო სხდომაზე სარჩელი არ ცნო.

3. მესამე პირის პოზიცია

3.1- მესამე პირმა ვ-----მა სარჩელი არ სცნო და შესაგებელში მიუთითა, რომ ნ-3----- კოდით 2009 წელს დარეგისტრირდა 1800 კვ. მ მიწის ნაკვეთი დიდ მ-----ი, რომელიც ახლა წარმოადგენს მისი მარწმუნებლის საკუთრებას

წამოდგენილი გარდაცვალების მოწმობა და საქმეში არსებული მინდობილობა გამორიცხავს ერთმანეთს ან ერთია ყალბი ან მეორე. აღნიშნულთან დაკავშირებით მისმა მარწმუნებელმა მიმართა სამცხე-ჯავახეთის საოლქო პროკურატურას.

წამოდგენილი სამკვიდრო მოწმობით ა-----ვი არის აღიარებული ყ-----ის მემკვიდრედ (თუ ეს მოწმობაც ყალბი არ აღმოჩნდა), მხოლოდ რ-----

ფ----- ნომრით N1----- რეგისტრირებული 1815 კვ. მ. ფართობის მიწის ნაკვეთისა მდებარე, ჩრდილოეთ ა-----, ა----- რაიონი, ს. მაი-----გი, ე. ბი-----ის ქუჩა, ნაკვეთი 4. მოწმობაში არ არის საუბარი სხვა ქონებაზე თუნდაც ზოგადად არ აქვს მიღებული სხვა დანარჩენი ქონება თუ რაიმე არის ან შეიძლება იყოს ყ-----ის სახელზე.

სარჩელიდან ჩანს, რომ ნამდვილად მიმართა საჯარო რეესტრს თუმცა არ ეთანხმება იმ ნაწილში, სადაც საუბარია დარღვევის ფაქტებზე არანაირი დარღვევა საჯარო რეესტრის მხრიდან არ ყოფილა.

ნამდვილად გაასაჩივრა მოსარჩელემ ადმინისტრაციული წესით ოლონდ მისი მოსაზრებისგან სრულიად განსხვავებით საჯარო რეესტრმა კანონიერად უთხრა უარი საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

დავის დამატებით გარემოებად მიუთითა, რომ: დიდ მ-----ი მან შეთანხმებით იყიდა ყ-----ის შვილისგან ა-----ვისგან 1000 აშშ დოლარად, მიწის ნაკვეთი და ბოძებზე შემდგარი ხის სახლი, მოწმეების თანდასწრებით გადავეცი ფული. 8 წელიწადი ბი-----ი ა----- მემალეობდა მანამ არ შეპირდა მიწის ნაკვეთის გაყიდვის შემთხვევაში დამატებით 10000 აშშ დოლარის გადაცემას, ამის შემდეგ, მანაც ნ----- სახელზე გამოგზავნა მინდობილობა 2008 წელში,რის შემდეგაც მოვახერხე ნ----- მეშვეობით დამერეგისტრირებინა ყ-----ზე მიწის ნაკვეთი და სახლის ნანგრევი. შემდეგ კი როდესაც მოვითხოვე ა-----ვისგან გადაფორმება თანხა მომთხოვა წინასწარ და არ გადამიფორმა, რადგან იგი სისტემატიურად მატყუებდა არ გადავუხადე წინასწარ დამატებით შეპირებული თანხა. შემდეგ გადმომიგზავნეს მინდობილობა გაყიდე მიწის ნაკვეთი და შემდეგ დამიწყეს შანტაჟი, რომ თურმე ყ-----ი მკვდარია და მინდობილობა ყალბი. ამდაგვარად მომექცნენ გ-----გან ნაყიდ მიწის ნაკვეთზეც ის ნაკვეთიც ნ-----მა გააფორმა საჯარო რეესტრში და როცა მათ მიერ გამოგზავნილი მინდობილობით გაყიდა მიწა ერთობლივად გ-----მა და ბი-----ებმა დაუწყეს შანტაჟი და თანხის გამოძალვა, რის შემდეგაც მიხვდა, რომ შეთანხმებით მოქმედებდნენ გამოძიების დაწყების თხოვნით მიმართა პროკურატურას.

3.2.. მესამე პირმა ე-----ემ სარჩელი არ სცნო.

4. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1- 2008 წლის 14 ნოემბერს ბ----- მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ გაიცა საკუთრების უფლების მოწმობა N---, რომლის თანახმად ყ-----ს საკუთრებაში გადაეცა 1800კვმ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საკუთრების უფლების მოწმობა N---(იხ.სფ.173).

4.2. 2009 წლის 27 მარტს 6-3----- საკადასტრო კოდით ყ-----ის საკუთრებად აღირიცხა ბ----- რაიონის სოფელ მ-----ი მდებარე 1800.00 კვ.მ-ი საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 27 მარტის გადაწყვეტილება(იხ.სფ.169),

- ყ-----ის განცხადება(იხ.სფ.170),

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ.სფ.20).

4.3. 2017 წლის 26 ოქტომბერს ვ-----მა საჯარო რეესტრს წარუდგინა 2017 წლის 19 მაისს გაცემული მინდობილობა, 2017 წლის 26 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება და მოითხოვა 6-3----- საკადასტრო კოდით ყ-----ვის საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე თავისი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ მიზეზით, რომ მინდობილობაში თავის თავთან გარიგების დადების შესახებ არ იყო აღნიშნული.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ვ-----ის განცხადება (იხ.სფ.23),

-მინდობილობა(იხ.სფ.26).

- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (იხ.სფ.28-29),

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ (იხ.სფ.30-31).

4.4. 2017 წლის 02 ოქტომბერს ვ-----მა საჯარო რეესტრს დამატებით წარუდგინა 2017 წლის 02 ოქტომბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება და მოითხოვა 6-3----- საკადასტრო კოდით ყ-----ის საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე ე-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ვ-----ის განცხადება (იხ.სფ.192),

-მინდობილობა (იხ.სფ.26-27).

- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (იხ.სფ.194),

4.5. 2017 წლის 02 ოქტომბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად ყ-----ის წარმომადგენელმა ვ-----მა ბ----- რაიონის დიდ მ-----ი მდებარე უძრავი ქონება

**1800კვმ. სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთი მიყიდა ე-
-----ეს.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება(იხ.სფ.194),

**4.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის
დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის
სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 05 ოქტომბრის N8-----
----- გადაწყვეტილებით, უძრავი ქონება 6-3----- საკადასტრო კოდით
ყ-----ის საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე
რეგისტრირებული იქნა ე-----ის საკუთრების უფლება ნასყიდობის
ხელშეკრულების საფუძველზე.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის
დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-
ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 05 ოქტომბრის N8-----
გადაწყვეტილება (იხ. ს.ფ.196),

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ.სფ.197).

**4.7. მინდობილობა N----- რომლითაც ვ-----მა გაასხვისა ყ---
-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ქონება 6-3-----
საკადასტრო კოდით, გაცემა დათარიღებულია ორიათასს ჩვიდმეტი
წლის 19 მაისს მინდობილობა ნათარგმნია მთარგმნელის ხემოწერა
დამოწმებულია ნოტარიუსს მა-----ს მიერ 2017 წლის 26 სექტემბერს.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მინდობილობა(იხ.სფ.26-27, 190-191).

**4.8. რ----- ფედერაცია, ჩ-----ს ნოტარიუსს
ზ-----ეს ასულის მიერ 2017 წლის 02 ნოემბერს გაცემულ
ცნობაში მითითებულია, რომ საქართველოს რესპუბლიკის ბ-----
რაიონის, სოფელ დიდ მ-----ი მდებარე სახლმფლობელობის და მიწის
ნაკვეთის განკარგვის, გაყიდვის, გაცვლის მინდობილობა N1-----
გაცემული 2017 წლის 12 მაისს მოქალაქე ყ-----ნ მი-----ს
სახელით ვ-----ზე მის მიერ დადასტურებული არ არის.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ცნობა (იხ.სფ.58).

**4.9. გარდაცვალების მოწმობაში მითითებულია, რომ ყ-----ი
გარდაიცვალა 1017 წლის 13 აპრილს.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- გარდაცვალების(იხ.სფ.4--45).

4.10. კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობით ორიათასს ჩვიდმეტი წლის 16 ოქტომბერს რ----- ფედერაცია, ჩ-----, ა----- რსპუბლიკა, ქალაქი ა----- ნოტარიუსის მიერ 2/3 წილზე ყ----- ის მემკვიდრეობა მიღებული აქვს მის ვაჟიშვილს ა-----ვს. სამკვიდრო შედგება:

მიწის ნაკვეთისგან, ფართობით 1815 (ერთი ათას რვაას თხუთმეტი) კვ. მ. საკადასტრო ნომრით N 1-----, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: რესპუბლიკა ჩ-----ა-----

----- პირადი დამხმარე მეურნეობის წარმოებისთვის წარმოდგენილი დასახლებული პუნქტების მიწებზე, რომელიც საკუთრების უფლებით ეკუთვნის მამკვიდრებელს, უფლება წარმოიშობა მიწის ნაკვეთზე მოქალაქის უფლების არსებობის შესახებ სამეურნეო წიგნის 2009 წლის 22 მაისის N 3-- ამონაწერის საფუძველზე, გაცემული რ-----ს რაიონის სასოფლო დასახლების მაი----- გის ადგილობრივი თვითმმართველობის ადმინისტრაციის მიერ, საკუთრების უფლება დარეგისტრირებულია უძრავ ქონებაზე უფლებათა და მასთან დაკავშირებულ გარიგებათა ერთიან სახელმწიფო რეესტრში 2010 წლის 11 მარტს N1-----

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა(იხ.სფ.47-48).

4.11- 2018 წლის 30 იანვარს საჯარო რეესტრს N8----- განცხადებით მოითხოვა ადმინისტრაციული წარმოების დაწყება 2017 წლის 05 ოქტომბრის „რეგისტრაციის შესახებ“ N----- გადაწყვეტილების კანონიერების შესწავლის მიზნით

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- განცხადების მიღების ბარათი(იხ.სფ.38),

-ა-----ვის განცხადება(იხ.სფ.39),

4.12. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 02 თებერვლის N8-----03 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, რადგან რეგისტრაციის გაუქმების საკითხებს არეგულირებს საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლი, რომლის პირველი პუნქტის თანახმად: 1- 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 ვადს; ე) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გაათვალისწინებული სხვა საფუძვლები. 2. რეგისტრაციის ძალადაკარგულად გამოცხადება არ იწვევს ძალადაკარგულად გამოცხადებულ რეგისტრაციამდე არსებული რეგისტრაციის აღდგენას. 3. რეგისტრაცია ბათილად ან არარად უნდა გამოცხადდეს, თუ: ა) ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; ბ) წარმოდგენილია სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული ქატი, რომელიც ადასტურებს რეგისტრაციის ბათილად ან არარად ცნობის ფაქტს; გ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები და მოთხოვნილი იქნა რეგისტრაციის გაუქმების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 02 თებერვლის ს N 8-----
----03 გადაწყვეტილება(იხ.სფ.54).

4.13. 2018 წლის 05 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა ა-----ვის წარმომადგენელმა და ითხოვა რეგისტრაციის გაუქმება უძრავ ნივთზე: საკადასტრო კოდით: 6-.3-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- განცხადების მიღების ბარათი(იხ.სფ.217),
-ა-----ვის წარმომადგენლის განცხადება(იხ.სფ.218-219).

4.14. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დოკუმენტაციის შესაძლო გაყალბებასთან დაკავშირებით მთავარ პროკურატურაში რეაგირების მიზნით გადაგზავილი იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი N8----- და N----- სარეგისტრაციო განცხადებასა და მასზედ დართული დოკუმენტაცია მიმართვა N-----

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მიმართვა მთავარ პროკურატურას(იხ.სფ.247).

**4.15. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 09 თებერვლის N8-----
----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერებული იქნა მთავარი პროკურატურიდან წერილზე N7---- პასუხის მიღებამდე**

უკვალოთ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 09 თებერვლის N8----- გადაწყვეტილება(იხ.სფ.245).

4.16. ა-----ვის წარმომადგენლის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 09 თებერვლის N8----- გადაწყვეტილება გასაჩივრებული იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, იმ საფუძვლით, რომ საჯარო რეესტრის მიერ ვ-----ის მიერ წარდგენილი ყ-----ის წარმომადგენლობის უფლების დამდგენი დოკუმენტის - მინდობილობის კანონიერების გადაუმოწმებლობით დაირღვა მოსარჩელის ა-----ვის კანონიერი უფლება მიღოს მემკვიდრეობით მიღებული ქონება და შესაბამისად მისი განმარტებით საჯარო რეესტრი ვალდებულია კიდევ თავისი დაშვებული შეცდომა გამოასწოროს ყველა კანონით დასაშვები საშუალებით.

მოსარჩელე განმარტავს, რომ ვინაიდან ასეთი ქმედების განხორციელების უფლებაც და ვალდებულებაც, საჯარო რეესტრს მინიჭებული აქვს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით, მან მოითხოვა: დაწყებულიყო ადმინისტრაციული წარმოება 2017 წლის 05 ოქტომბრის "რეგისტრაციის შესახებ" N8----- გადაწყვეტილების კანონიერების შესწავლის მიზნით; ხოლო იმ შემთხვევაში, თუკი აღმოჩნდებოდა, რომ, 2017 წლის 05 ოქტომბრის "რეგისტრაციის შესახებ" N8----- გადაწყვეტილება მიღებული იქნა კანონის მოთხოვნათა დარღვევით, ბათილად ცნობილიყო იგი.

2018 წლის 09 თებერვლის გადაწყვეტილებით ა-----ვის ადმინისტრაციული წარმოება შეჩერდა მთავარი პროკურატურის N7---- წერილზე პასუხის მიღებამდე. იმავდროულად საჯარო რეესტრის თანამშრომელმა სატელეფონო საუბრით განუმარტა მას, რომ (ვებ.გვერზე გადაწყვეტილების და წერილის ტექსტის ნახვა შეუძლებელია) მინდობილობის გაყალბების ფაქტის გამოძიების კუთხით წერილით მიემართა მთავარი პროკურატურისთვის და იქიდან იფორმაციის მიღებამდე შეჩერებული იქნებოდა მის მიერ მოთხოვნილი საკითხის განხილვა.

მოსარჩელეს მიაჩნია, რომ თავად მთავარ პროკურატურაში მასალების

გადაგზავნა კანონიერია, ხოლო თავად ადმინისტრაციული წარმოების შეჩერება პროკურატურიდან პასუხის მიღებამდე არის დაუსაბუთებელი.

მისი საჯარო რეესტრთან პრეტენზიები ეხება ამ უკანასკნელის მიერ თავისი ვალდებულების არშესრულებას, კერძოდ, სადაო რეგისტრაციის განხორციელების დროს საჯარო რეესტრს ვალდებულება ჰქონდა გადაემოწმებინა მინდობილობის ნამდვილობა, რაც არ შეასრულა. ასეთი მოვალეობის შესრულების შემთხვევაში კი ბუნებრივია არ განხორციელდებოდა სადაო რეგისტრაცია, ვინაიდან აღმოჩნდებოდა, რომ მინდობილობა რომლის საფუძველზეც დაინტერესებული პირი ითხოვდა რეგისტრაციას იყო "ხარვეზიანი".

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-ადმინისტრაციული საჩივარ(იხ.სფ.68-69).

4.17. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 17 აპრილის N1----- გადაწყვეტილებით ა-----ვის წარმომადგენელს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 09 თებერვლის N8----- გადაწყვეტილების გაუქმებისა და N8----- განცხადებასთან დაკავშირებით რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების ნაწილში.

ა-----ვის წარმომადგენელს უარი ეთქვა 2018 წლის 2 მარტის N----- -- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების N----- (05.10.2017) გაუქმების მოთხოვნის ნაწილში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 17 აპრილის N1----- გადაწყვეტილება(იხ.სფ.70-75).

4.18. სამცხე-ჯავახეთის საოლქო პროკურატურის უფროსი გამოძიებლის მიმართვით დადგენილია, რომ 2018 წლის 09 თებერვლის N7---- მომართვა თანდართული დოკუმენტაციით, შემდგომი გამოძიების მიზნით დაერთო სამცხე-ჯავახეთის საოლქო პროკურატურის საგამოძიებო ნაწლის წარმოებაში არსებულ სისხლის სამართლის საქმეს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას

- სამცხე-ჯავახეთის საოლქო პროკურატურის უფროსი გამომძიებლის მიმართვით (იხ.სფ.248).

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ა-----ვის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს კონსტიტუცია, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი; საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსი; საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონი; საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქცია“

7. სამართლებრივი შეფასება.

7.1- საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქ/პუნქტის თანახმად, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგები.

მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული გადაწყვეტილებები: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 05 ოქტომბრის N8----- და 2017 წლის 05 ოქტომბრის N8----- - და 2018 წლის 09 თებერვლის N8----- გადაწყვეტილება, ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 17 აპრილის N1----- გადაწყვეტილება წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს.

საქართველოს კონსტიტუციის 42.1- მუხლის თანახმად, ყოველ ადამიანს უფლება აქვს თავისი დარღვეული, შეზღუდული, წართმეული ან სადავოდ ქცეული უფლების დაცვა-აღდგენისათვის მიმართოს სასამართლოს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები.

ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის თანახმად სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად ეს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომ – სააგენტო) უფლება-მოვალეობებს.

ამავე კანონის მერვე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილს თანახმადსარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

ამავე კანონის მეცხრე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

ამავე მუხლის მესამე ნაწილის რეგისტრაციის შედეგად მარეგისტრირებული

ორგანო ამზადებს ამონაწერს, ხოლო უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში საკუთრების უფლება დაურეგისტრირებელ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების, ასევე საკადასტრო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაციისას – დამატებით საკადასტრო გეგმას. ეს წესი არ ვრცელდება საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციის, აგრეთვე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციის შემთხვევებზე.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ 18-ე მუხლის თანახმად სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

საქართველოს კანონის „საჯარო რეესტრის შესახებ“ 21-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

- დადგენილია, რომ 2008 წლის 14 ნოემბერს ბ----- მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ გაიცა საკუთრების უფლების მოწმობა N---, რომლის თანახმად ყ-----ს საკუთრებაში გადაეცა 1800კვმ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

2009 წლის 27 მარტს 6-.3----- საკადასტრო კოდით ყ-----ის საკუთრებად აღირიცხა ბ----- რაიონის სოფელ მ-----ი მდებარე 1800.00 კვ.მ-ი საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი.

- 2017 წლის 26 ოქტომბერს ვ-----მა საჯარო რეესტრს წარუდგინა 2017 წლის 19 მაისს გაცემული მინდობილობა, 2017 წლის 26 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება და მოითხოვა 6-.3----- საკადასტრო კოდით ყ-----ვის საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე თავისი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ მიზეზით, რომ მინდობილობაში თავის თავთან გარიგების დადების შესახებ არ იყო აღნიშნული.

- 2017 წლის 02 ოქტომბერს ვ-----მა საჯარო რეესტრს დამატებით წარუდგინა 2017 წლის 02 ოქტომბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება და მოითხოვა 6-.3----- საკადასტრო კოდით ყ-----ის საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე ე-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე.

- 2017 წლის 02 ოქტომბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად ყ-----ის წარმომადგენელმა ვ-----მა ბ-----რაიონის დიდ მ-----ი მდებარე უძრავი ქონება 1800კვმ. სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთი მიყიდა ე-----ეს.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში სახეზე არ იყო რეგისტრაციაზე უარის თქმის/ან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველი, რის გამოც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 05 ოქტომბრის N8----- გადაწყვეტილებით, უძრავი ქონება 6-.3----- საკადასტრო კოდით ყ-----ის საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იქნა ე-----ის საკუთრების უფლება ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე.

ამასთან სასამართლო დამატებით განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 248-ე მუხლის თანახმად სასამართლოს უფლება არა აქვს მიაკუთვნოს თავისი გადაწყვეტილებით მხარეს ის, რაც მას არ უთხოვია, ან იმაზე მეტი, ვიდრე ის მოითხოვდა, რის გამოც სასამართლო ვერ იმსჯელებს ნასყიდობის ხელშეკრულების კანონიერებაზე, რადგან აღნიშნული დავის საგანს არ წარმოადგენს, ასევე სასამართლო ვერ იმსჯელებს მინდობილობის სიყალბეზე, რადგან სამცხე-ჯავახეთის საოლქო პროკურატურის უფროსი გამომძიებლის მიმართვით დადგენილია, რომ 2018 წლის 09 თებერვლის N7---- მომართვა თანდართული დოკუმენტაციით, შემდგომი გამოძიების მიზნით დაერთო სამცხე-ჯავახეთის საოლქო პროკურატურის საგამომძიებო ნაწლის წარმოებაში არსებულ სისხლის სამართლის საქმეს, შესაბამისად მიმდინარეობს გამოძიება.

7.2. დადგენილია, რომ მინდობილობა N----- რომლითაც ვ-----მა გაასხვისა ყ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ქონება 6-.3----- საკადასტრო კოდით, გაცემა დათარიღებულია ორიათასს ჩვიდმეტი წლის 19 მაისს მინდობილობა ნათარგმნია. მთარგმნელის ხემოწერა დამოწმებულია ნოტარიუსს მა-----ს მიერ 2017 წლის 26 სექტემბერს.

- რ----- ფედერაცია, ჩ-----ს ნოტარიუსს ზ-----ეს ასულის მიერ 2017 წლის 02 ნოემბერს გაცემულ ცნობაში მითითებულია, რომ საქართველოს რესპუბლიკის ბ----- რაიონის, სოფელ დიდ მ-----ი მდებარე სახლმფლობელობის და მიწის ნაკვეთის განკარგვის, გაყიდვის, გაცვლის მინდობილობა N1----- გაცემული 2017 წლის 12 მაისს მოქალაქე ყ-----ნ მი-----ს სახელით ვ-----ზე მის მიერ დადასტურებული არ არის.

- გარდაცვალების მოწმობაში მითითებულია, რომ ყ-----ი გარდაიცვალა 2-----.

- კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობით ორიათასს ჩვიდმეტი წლის 16 ოქტომბერს რ----- ფედერაცია, ჩ-----, ა----- რსპუბლიკა, ქალაქი ა----- ნოტარიუსის მიერ 2/3 წილზე ყ-----ის მემკვიდრეობა მიღებული აქვს მის ვაჟიშვილს ა-----ს. სამკვიდრო შედგება: მიწის ნაკვეთისგან, ფართობით 1815 (ერთი ათას რვაას თხუთმეტი) კვ. მ. საკადასტრო ნომრით N 1-----, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: რესპუბლიკა ჩ-----ა-----

----- პირადი დამხმარე მეურნეობის წარმოებისთვის წარმოდგენილი დასახლებული პუნქტების მიწებზე, რომელიც საკუთრების უფლებით ეკუთვნის მამკვიდრებელს, უფლება წარმოიშობა მიწის ნაკვეთზე მოქალაქის უფლების არსებობის შესახებ სამეურნეო წიგნის 2009 წლის 22 მაისის N 3-- ამონაწერის საფუძველზე, გაცემული რ-----ს რაიონის სასოფლო დასახლების მაი-----გის ადგილობრივი თვითმმართველობის ადმინისტრაციის მიერ, საკუთრების უფლება დარეგისტრირებულია უძრავ ქონებაზე უფლებათა და მასთან დაკავშირებულ გარიგებათა ერთიან სახელმწიფო რეესტრში 2010 წლის 11 მარტს N1-----

- 2018 წლის 30 იანვარს საჯარო რეესტრს N8----- განცხადებით მოითხოვა ადმინისტრაციული წარმოების დაწყება 2017 წლის 05 ოქტომბრის „რეგისტრაციის შესახებ“ N 8----- გადაწყვეტილების კანონიერების შესწავლის მიზნით.

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 02 თებერვლის N8-----03 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, რადგან რეგისტრაციის გაუქმების საკითხებს არეგულირებს საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლი, რომლის პირველი პუნქტის თანახმად: 1- რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ: ა). წარმოდგენილია სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომლიც 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 ვადს; ე) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გაათვალისწინებული სხვა საფუძველები. 2. რეგისტრაციის ძალადაკარგულად გამოცხადება არ იწვევს ძალადაკარგულად გამოცხადებულ რეგისტრაციუიამდე არსებული რეგისტრაციის აღდგენას. 3. რეგისტრაცია ბათილად ან არარად უნდა გამოცხადდეს, თუ: ა) ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; ბ) წარმოდგენილია

სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ადასტურებს რეგისტრაციის ბათილად ან არარად ცნობის ფაქტს; გ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები და მოთხოვნილი იქნა რეგისტრაციის გაუქმების დამადასტურებელი დოკუმენტი, რაც კანონიერის, რადგან საქართველოს კანონის „საჯარო რეესტრის შესახებ“ მერვე მუხლის მესამე ნაწლის თანახმად მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად

- 2018 წლის 05 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა ა-----ვის წარმომადგენელმა და მოითხოვა რეგისტრაციის გაუქმება უძრავ ნივთზე: საკადასტრო კოდი: 6-3-----.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის პირველი ნაწილის 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;

ე) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად რეგისტრაცია ბათილად ან არარად უნდა გამოცხადდეს, თუ:

ა) ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება;

ბ) წარმოდგენილია სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ადასტურებს რეგისტრაციის ბათილად ან არარად ცნობის ფაქტს;

გ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის 17-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის თანახმად თუ სასამართლო ან ადმინისტრაციული აქტით გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ ბათილად ან არარად იქნება ცნობილი, რეგისტრაციის შედეგად საჯარო რეესტრში დაუყოვნებლივ აღდგება ბათილად/არარად ცნობილი/აღიარებული აქტით რეგისტრაციამდე არსებული სამართლებრივი მდგომარეობა. აღნიშნულისათვის მომსახურების საფასური არ გადაიხდევენება.

თუ რეგისტრაციის შესახებ სააგენტოს გადაწყვეტილების ძალადაკარგულობის საფუძველს წარმოადგენს რეგისტრაციის საფუძველად არსებული სარეგისტრაციო დოკუმენტის გაუქმება, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად ცხადდება დაინტერესებული პირის მოთხოვნის საფუძველზე, უფლების რეგისტრაციისათვის დადგენილი მომსახურების საფასურის გადახდით, საფასური არ მოითხოვება იმ შემთხვევაში, როდესაც რეგისტრაციის საფუძველად არსებული სარეგისტრაციო დოკუმენტის გაუქმება სასამართლოს (არბიტრაჟის) მიერ განხორციელდა.

სასამართლო განმარტავს, რომ ა-----ვის მიერ განცხადებების წარდგენისას, რომლითაც ითხოვდა ე-----ის სახელზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ბათილობას, სახელზე არ იყო „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლით გასაზღვრული რეგისტრაციის გაუქმებით გათვალისწინებული საფუძველები, რის გამოც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვერ დააკმაყოფილებდა ა-----ვის მიერ განცხადებს წარდგენისას ე-----ის საკუთრების რეგისტრაციის გაუქმების თაობაზე.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის „თ¹“ პუნქტის თანახმად მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტები მათი კანონიერების შესწავლის მიზნით გადაიგზავნა შესაბამის სამართალდამცავ ორგანოში.

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დოკუმენტაციის შესაძლო გაყალბებასთან დაკავშირებით მთავარ პროკურატურაში რეაგირების მიზნით გადაგზავნილი იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი N8----- და N----- სარეგისტრაციო განცხადებასა და მასზედ დართული დოკუმენტაცია მიმართვა N-----

სამცხე-ჯავახეთის საოლქო პროკურატურის უფროსი გამომძიებლის მიმართვით დადგენილია, რომ 2018 წლის 09 თებერვლის N7---- მომართვა თანდართული დოკუმენტაციით, შემდგომი გამოძიების მიზნით დაერთო სამცხე-ჯავახეთის საოლქო პროკურატურის საგამომძიებო ნაწლის წარმოებაში არსებულ სისხლის სამართლის საქმეს.

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 09 თებერვლის N8----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერებული იქნა მთავარი პროკურატურიდან წერილზე N7---- პასუხის მიღებამდე უკადოთ.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელის წარმომადგენლის პოზიციას, რეგისტრაციის ბათილობის საფუძველად „საჯარო რეესტრის მიერ ვ-----ის მიერ წარდგენილი ყ-----ის წარმომადგენლობის უფლების დამდგენი დოკუმენტის - მინდობილობის კანონიერების გადაუმოწმებლობით დაირღვა მოსარჩელის ა-----ვის კანონიერი უფლება მიღოს მემკვიდრეობით მიღებული ქონება და შესაბამისად მისი განმარტებით საჯარო რეესტრი ვალდებულია კიდევ თავისი დაშვებული შეცდომა გამოასწოროს ყველა კანონით დასაშვები საშუალებით... მისი საჯარო რეესტრთან პრეტენზიები ეხება ამ უკანასკნელის მიერ თავისი ვალდებულების არშესრულებას, კერძოდ, სადაო რეგისტრაციის განხორციელების დროს საჯარო რეესტრს ვალდებულება ჰქონდა გადაემოწმებინა მინდობილობის ნამდვილობა, რაც არ შეასრულა. ასეთი მოვალეობის შესრულების შემთხვევაში კი ბუნებრივია არ განხორციელდებოდა სადაო რეგისტრაცია, ვინაიდან აღმოჩნდებოდა, რომ მინდობილობა რომლის საფუძველზეც დაინტერესებული პირი ითხოვდა რეგისტრაციას იყო "ხარვეზია.", რადგან საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მესამე მუხლის მეექვსე ნაწილის თანახმად მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე, ამავე კანონის მეორე მუხლის „კ“ სარეგისტრაციო დოკუმენტი – სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას; ხოლო „ლ“ პუნქტის თანახმად სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია – რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები, შესაბამისად მინდობილობა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტაციას, რომლის ნამდვილობაზე საჯარო რეესტრის თანამშრომლები პასუხს არ აგებენ. საქმის მასალებით არ დასტურდება, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისას სახეზე იყო გარემოება, რომელიც წარმოშობდა რაიმე ეჭვის საფუძველს მინდობილობის ნამდვილობის მიმართებაში, ხოლო ავტომატურად იმ გარემოების გათვალისწინებით, რადგან მინდობილობა სხვა სახელმწიფოს ნოტარიუსის მიერ იყო გაცემული, რეგისტრაციის შეჩერებას საქართველოს კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს.

7.3. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 201-ე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით ამოწმებს ადმინისტრაციული ორგანო.

დადგენილია, რომ ა-----ვის წარმომადგენლის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის

2018 წლის 09 თებერვლის N8----- გადაწყვეტილება გასაჩივრებული იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 17 აპრილის N1----- გადაწყვეტილებით ა-----ვის წარმომადგენელს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 09 თებერვლის N8----- გადაწყვეტილების გაუქმებისა და N8----- განცხადებასთან დაკავშირებით რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების ნაწილში.

ა-----ვის წარმომადგენელს უარი ეთქვა 2018 წლის 2 მარტის N----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების N----- (05.10.2017) გაუქმების მოთხოვნის ნაწილში.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველ ნაწილში რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი – უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც გულისხმობს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე მოქმედება.

ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის მეხუთე ნაწილის ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის თანახმად 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.

ამავე კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონშეუსაბამობა ან მისი მომზადების და გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების არსებითი დარღვევა. 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, რაც სასამართლოს აზრით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სადავო აქტის გამოცემისას სახეზეა და მისი გაუქმების საფუძველია.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლოს მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 05 ოქტომბრის N8----- გადაწყვეტილება, რომლის თანახმადაც 6-3----- საკადასტრო კოდით ყ-----ის საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იქნა ე-----ის საკუთრების უფლება, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 09 თებერვლის N8----- გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 17 აპრილის N1----- გადაწყვეტილება ა-----ვის ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისა და ნაწილობრივ განხილვაზე უარის თქმის შესახებ, გამოცემული საქართველოს კანონმდებლობათა მოთხოვნათა დაცვით, ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას. გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ა-----ვის სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

8. საპროცესო ხარჯები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს ამ კოდექსის 38-ე მუხლის „ა“, „ბ“, „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში – დავის საგნის ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა.

რადგან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა ა-----ვის მიერ სარჩელის აღძვრისას გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს ბიუჯეტში.

სარეზოლუციო ნაწილი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, 22-23-ე, 32-33-ე, მუხლებით და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8 მუხლით, 243-24--ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 36--ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ა-----ვის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.
3. გადაწყვეტილება გაეგზავნოთ მხარეებს
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ.№7ა) ახალციხის რაიონული სასამართლოს (ქ.ახალციხე, მებაღიშვილის ქ.№62) მეშვეობით;

მოსამართლე:

გია ბერაია