

საქმე № 330310018002262194

საქმე №33ბ/2209-18



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით
ი შ ე ს ა ვ ა ლ ი

30 აპრილი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე - მანანა ჩოხელი

სხდომის მდივანი - ნინო პაპინაშვილი

აპელანტი (მოპასუხე) - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი - შ----- ბ-----

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - გ----- ე-----ი

წარმომადგენელი - ი--- კ-----

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება

სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილება

ი ა ლ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

1. აპელანტის მოთხოვნა

აპელანტი ითხოვს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

2. მოწინააღმდეგე მხარის პოზიცია

გ----- ე-----ის წარმომადგენელი არ დაეთანხმა სააპელაციო საჩივარს და

სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვება მოითხოვა.

3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

3.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილებით გ----- ე-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა: ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №8----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ და 2-----ის №5----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ; საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალა ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისი, წ----- ქუჩა №2-----ში (საკადასტრო კოდი №0-----), 2-----ის ჩუქების ხელშეკრულების თანახმად, გ----- ე-----ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე.

3.2. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2012 წლის 0-----რს კ----- ხ-----ამ №9----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, წ----- ქუჩა №2-----, საკადასტრო კოდი №0-----, ყადაღის წარმოშობის რეგისტრაცია მოითხოვა. აღნიშნული განცხადებით მარეგისტრირებელ ორგანოს წარედგინა თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 0-----ის №2----- განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ, რომლითაც განმცხადებლის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა, ყადაღა დაედო ქ. თბილისში, წ----- ქუჩა №2-----ში მდებარე უძრავ ქონებას (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №0-----), რომლის მესაკუთრეს წარმოადგენს ც----- ბ-----ი.

2012 წლის 1-----რს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, უძრავ ნივთზე, მდებარე: მდებარე: ქ. თბილისი, წ----- ქუჩა №2-----, საკადასტრო კოდი №0-----, თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 0-----ის №2----- განჩინების საფუძველზე დარეგისტრირდა ყადაღა.

2-----ს ც----- ბ-----სა (მჩუქებელი) და გ----- ე-----ს (დასაჩუქრებული) შორის გაფორმდა ჩუქების ხელშეკრულება, რომლითაც მჩუქებელმა (ც----- ბ-----ი) დასაჩუქრებულს (გ----- ე-----ი) უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადასცა, ხოლო დასაჩუქრებულმა საკუთრებაში მიიღო უძრავი

ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, წ----- ქუჩა №2---, მიწის ნაკვეთის ფართობი 449.00 კვ.მ. საკადასტრო კოდი №0----- არასასოფლო-სამეურნეო, შენობა ნაგებობის ჩამონათვალი №1, №2, №3, №4 საკუთრების უფლების რეგისტრაცია №8-----, თარიღი 2-----.

2012 წლის 1-----რს რ---- მ-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 1-----ის №2----- გადაწყვეტილების საფუძველზე უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, წ----- ქუჩა №2--- (საკადასტრო კოდი №0-----) ყადაღის შეწყვეტის რეგისტრაცია მოითხოვა. აღნიშნული გადაწყვეტილებით თანახმად, კ----- ხ-----ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 0-----ის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება და ყადაღა მოეხსნა ც----- ბ-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, მდებარე ქ. თბილისი, წ----- ქ. №2--- (საკადასტრო კოდი №0-----).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 1-----რის №1----- გადაწყვეტილებით, უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, წ----- ქუჩა №2---, ყადაღის შეწყვეტის რეგისტრაცია დაკმაყოფილდა.

2012 წლის 1-----რს გ----- ე-----მა №8----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, წ----- ქუჩა №2---, ჩუქების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. აღნიშნული განცხადებით მარეგისტრირებელ ორგანოს წარედგინა: 1) დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; 2) მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი; 3) ჩუქების ხელშეკრულება; 3) გადაწყვეტილება №1-----.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 1-----რის №8-----03 გადაწყვეტილებით, გ----- ე-----ის 2012 წლის 1-----რის №8----- განცხადებასთან დაკავშირებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის შესაბამისად, შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარსადგენად განისაზღვრა ვადა - 30 კალენდარული დღე. აღნიშნული გადაწყვეტილებით მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიჩნია, რომ „ვინაიდან №8----- განცხადებით წარმოდგენილი უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულების შინაარსის მიხედვით ხდება უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი №0-----) ჩუქება შეზღუდული უფლებით და თქვენს მიერ წარმოდგენილია საჯარო რეესტრის ანგარიშზე მხოლოდ ერთი 200 ლარის

გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი (დაჩქარებული მომსახურებისთვის), დამატებით წარმოსადგენია საჯარო რეესტრის ანგარიშზე დამატებით 200 ლარის გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი უძრავ ქონებაზე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შეზღუდვის რეგისტრაციისათვის“.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 1-----ის №8-----05 გადაწყვეტილებით, გ----- ე-----ის 2012 წლის 1-----რის №8----- განცხადებასთან დაკავშირებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლით გათვალისწინებული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის შედეგად განახლდა სარეგისტრაციო წარმოება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 1-----ის №8-----06 გადაწყვეტილებით, გ----- ე-----ის 2012 წლის 1-----რის №8----- განცხადებასთან დაკავშირებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების საგანზე რეგისტრირებულია ყადაღა, საფუძველი: განჩინება №1-----, 1-----, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია. რაც გამორიცხავს აღნიშნულ უძრავ ნივთზე წარმოდგენილი უფლების რეგისტრაციას.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 2-----ის გადაწყვეტილებით კ----- ხ-----ას სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოსარჩელე ცნობილ იქნა ქ. თბილისში, წ----- ქ. №2-----ში მდებარე, მოპასუხის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი: 0-----) ½ მესაკუთრედ და ამ ნაწილში ბათილად იქნა ცნობილი ნოტარიუს ჟ---- ტ-----ის მიერ 2010 წლის 24 სექტემბერს მოპასუხის სასარგებლოდ გაცემული №1----- სამკვიდრო მოწმობა და 2-----ს მოპასუხესა და გ----- ე-----ს შორის დადებული ჩუქების ხელშეკრულება. აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს გ----- ე-----მა და სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 3----- გადაწყვეტილებით გ----- ე-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა. გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 2-----ის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება. მოსარჩელის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. გაუქმდა საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 1-----ის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება და ყადაღა მოეხსნა საჯარო

რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ც----- ბ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხულ, ქ. თბილისში, წ----- ქ. №2---- (მიწის, (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №0-----) მდებარე უძრავი ქონების ½ ნაწილს.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინებაზე მოსარჩელემ შეიტანა საკასაციო საჩივარი და გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება მოითხოვა. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 08 მაისის №ა----- განჩინებით კ----- ხ-----ას საკასაციო საჩივარი, როგორც დაუშვებელი დარჩა განუხილველი.

2017 წლის 1-----რს გ----- ე-----მა №8----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, წ----- ქუჩა №2---, ჩუქების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. აღნიშნული განცხადებით მარეგისტრირებელ ორგანოს წარედგინა: 1) დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; 2) ჩუქების ხელშეკრულება იხ. განაცხადში №8-----.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №8----- გადაწყვეტილებით, გ----- ე-----ის 2017 წლის 1-----ის №8----- განცხადებასთან დაკავშირებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის შესაბამისად მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ. აღნიშნული გადაწყვეტილების თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოებისას დადგენილ იქნა ის გარემოება, რომ განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის გაფორმების დროს სარეგისტრაციო უფლების ობიექტზე (საკ. კოდი: №0-----) რეგისტრირებული იყო ყადაღა. სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ საქართველოს კანონის 63¹ მუხლის II პუნქტის თანახმად, „ბათილია ყადაღადადებულ ქონებაზე ყადაღის შემდეგ დადებული გარიგება“.

2017 წლის 1-----რს გ----- ე-----ის წარმომადგენელმა - ი--- კ-----მ №6----- ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და 2-----ის №8----- რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, წ----- ქუჩა №2---, 2-----ის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №5----- გადაწყვეტილებით გ----- ე-----ს უარი ეთქვა 2017 წლის 1-----ს №6----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე. აღნიშნული

გადაწყვეტილებით „სააგენტოს მიერ დადგინდა, რომ დაინტერესებული პირის - გ----- ე-----ის მიერ №8----- სარეგისტრაციო განცხადებით წარდგენილი იყო 2-----ს გაფორმებული უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება, რომლითაც ც----- ბ-----მა ქალაქ თბილისში, წითელწყარო ქუჩის №2-----ში მდებარე უძრავი ნივთი აჩუქა გ----- ე-----ს. აღნიშნულ უძრავ ნივთზე ყადაღა დარეგისტრირდა 2012 წლის 1-----რს და გაუქმდა 2012 წლის 1-----რს. შესაბამისად, 2-----ს, ჩუქების ხელშეკრულების დადების დროს, ხელშეკრულების საგანზე რეგისტრირებული იყო ყადაღა. ყადაღადადებულ უძრავ ქონებაზე ყადაღის დადების შემდეგ გაფორმებული ყველა გარიგება კი ითვლება ბათილად და ასეთი ხელშეკრულება რეგისტრაციის საფუძვლად ვერ განიხილება“.

3.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

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“ პუნქტზე მითითებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №8----- და 2-----ის №5----- გადაწყვეტილებები წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მათი შესაბამისობა საქართველოს კანონმდებლობასთან.

საქართველოს კონსტიტუციის (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია) 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. სასამართლომ განმ-----ა, რომ საკუთრების უფლების, როგორც ადამიანის ფუნდამენტური უფლების გარეშე შეუძლებელია დემოკრატიული სახელმწიფოს არსებობა. საკუთრების უფლება უზრუნველყოფს ადამიანის თავისუფლებას, მისი უნარებისა და შესაძლებლობების ადეკვატურ რეალიზაციას, ცხოვრების საკუთარი პასუხისმგებლობით წარმართვას. ყოველივე ეს განაპირობებს ინდივიდის კერძო ინიციატივებს ეკონომიკურ სფეროში, რაც ხელს უწყობს ეკონომიკურ ურთიერთობების თავისუფალი მეწარმეობის, საბაზრო ეკონომიკის განვითარებას, ნორმალურ და სტაბილურ სამოქალაქო ბრუნვას.

საკონსტიტუციო სასამართლომ გადაწყვეტილებაში -„მოქალაქეები ზაურ ელაშვილი, სულიკო მაშია, რუსუდან გოგია და სხვები საქართველოს

წინააღმდეგ“ აღნიშნა, რომ „ადამიანის ძირითადი უფლებებისა და თავისუფლებების, განსაკუთრებით კი, საკუთრების უფლების იგნორირება გამოირიცხავს თავისუფალი საბაზრო ეკონომიკის განვითარებას, მთლიანად საზოგადოებისა და მის ცალკეულ წევრთა ღირსეული ცხოვრების უზრუნველყოფას და პოლიტიკურ, ეკონომიკურ თუ სოციალურ სტაბილურობას. დემოკრატიული, სამართლებრივი და სოციალური სახელმწიფოს ეკონომიკური სიძლიერე სწორედ საკუთრების უფლების პატივისცემასა და დაცვას ეყრდნობა.“

სასამართლომ განმ-----ა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს 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 უფლება-მოვალეობებს. სასამართლომ მიუთითა მოცემული კანონის მე-2 მუხლის „თ“, „კ“ და „ლ“ ქვეპუნქტებზე, მე-8 მუხლზე, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლზე.

სასამართლომ ყურადღება გაამახილა საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე და განმ-----ა, რომ მოცემულ შემთხვევაში მარეგისტრირებული ორგანოს შეფასების საგანს წარმოადგენდა, ქმნიდა თუ არა დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი დოკუმენტი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული შესაბამისი რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების უშუალოდ წარმოშობის საფუძველს და არსებობდა თუ არა რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №8----- გადაწყვეტილებით გ----- ე----- ს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე იმ საფუძველით, რომ 2-----ს ჩუქების ხელშეკრულების დადების დროს ხელშეკრულების საგანზე რეგისტრირებული იყო ყადაღა, შესაბამისად, აღნიშნული ხელშეკრულება წარმოადგენდა ბათილ გარიგებას და რეგისტრაციის საფუძველად ვერ განიხილებოდა.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 59-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის თანახმადაც, საცილო გარიგება ბათილია მისი დადების მომენტიდან, თუკი იგი შეცილებული იქნება. შეცილება ხორციელდება ხელშეკრულების მეორე მხარის მიმართ. ამავ ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, შეცილების უფლება აქვს დაინტერესებულ პირს.

სასამართლომ განმ-----ა, რომ საცილოა გარიგება, რომელიც კანონით განსაზღვრული ნაკლის არსებობისას მხოლოდ შეცილების ცალმხრივი ნების

გამოვლენის შედეგად ხდება ბათილი. თუ არ მოხდება შეცვლა, გარიგება ნამდვილობას ინარჩუნებს. ამდენად, საცილო გარიგების ბათილობა ავტომატურად არ ხდება, არამედ აღნიშნული დამოკიდებულია გარიგების მონაწილეთა მიერ შეცვლების უფლების განხორციელებაზე. ამასთან, აღსანიშნავია, რომ შეცვლების უფლება არა მხოლოდ გარიგების ბათილობის გამომწვევი, არამედ მისთვის ნამდვილობის მიმნიჭებელი უფლებაცაა, თუკი დაინტერესებული პირი უარს იტყვის ამ უფლების გამოყენებაზე.

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხის მითითება „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 63¹ მუხლის პირველ და მე-2 პუნქტებზე და მიუხედავად იმისა, რომ აღნიშნული სამართლებრივი ნორმით კანონმდებელი ითვალისწინებს გარიგების ბათილად ცნობის საფუძველს, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ყადაღადადებულ უძრავ ქონებაზე ყადაღის დადების შემდეგ დადებული გარიგება კონკრეტულ შემთხვევაში მოპასუხეს არ უნდა მიეჩნია უპირობოდ ბათილ გარიგებად, რამეთუ აღნიშნული გარიგებაზე სასამართლოს სამივე ინსტანციამ იმსჯელა როგორც ნამდვილ გარიგებაზე, შეცვლების საფუძველის გათვალისწინებით, და ძალაში დატოვა იგი. ამდენად, იმ პირობებში, როდესაც 2-----ის ჩუქების ხელშეკრულება, რომელიც წარმოდგენს უფლების დამდგენ დოკუმენტს, კანონით დადგენილი წესით არ ყოფილა ბათილად ცნობილი, სასამართლომ მიიჩნია, მოპასუხის მიერ აღნიშნული დოკუმენტის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარი იმ საფუძველით, რომ გარიგება წარმოადგენს ბათილ გარიგებას, არ გამომდინარეობს მოქმედი კანონმდებლობიდან, ადმინისტრაციული ორგანოსათვის კანონით მინიჭებული უფლებამოსილებისა და დადგენილი ვალდებულებების არსიდან.

აღსანიშნავია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 1-----ის №2----- გადაწყვეტილების საფუძველზე კ-----ბ-----ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა; გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლო სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 0-----ის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება და ყადაღა მოეხსნა ც-----ბ-----ას საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, მდებარე ქ. თბილისი, წ-----ქ. №2---- (საკადასტრო კოდი 0-----).

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ გაიზიარა მოსარჩელე მხარის პოზიცია და მიიჩნია, რომ 2-----ის ჩუქების ხელშეკრულება წარმოადგენს ხელშეკრულების საგანზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების უმუალოდ წარმოშობის საფუძველს და არ არსებობდა ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის სამართლებრივი საფუძველი, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც საქმის მასალებისა და მხარეთა განმ-----ებებით დადასტურებულია, რომ მოთხოვილი რეგისტრაციისათვის სხვა

დამაბრკოლებელი გარემოება არ არსებობდა.

სასამართლომ განმ-----ა, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით, რომლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამასთან, კანონმდებელი მითითებული მუხლის მეორე ნაწილში აზუსტებს, რომ 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.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას. ამავე კოდექსის 33-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარი კანონს ეწინააღმდეგება ან დარღვეულია მისი გამოცემის ვადა და ეს პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო ამ კოდექსის 23-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს, გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

ზემოაღნიშნული მსჯელობისა და მითითებული სამართლებრივი ნორმების გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ გ----- ე-----ის სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს. ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №8----- და 2-----ის №5----- გადაწყვეტილებები. ასევე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა დაევალოს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა სადავო უძრავ ნივთზე, 2-----ის ჩუქების ხელშეკრულების თანახმად, გ----- ე-----ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე.

4. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტი მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მეორე ნაწილზე, 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტზე და მიიჩნევს, რომ არსებობს სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველი. აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ არასწორად შეაფასა საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები, არასწორად იქნა გამოყენებული ურთიერთობის მარეგულირებელი სამართლებრივი ნორმები, არ იქნა გამოყენებული სპეციალური კანონის ის ნორმები, რომლებიც არეგულირებს კონკრეტულ სამართლებრივ ურთიერთობას, რამაც სადავო გადაწყვეტილების მიღება განაპირობა. ამდენად, აპელანტი სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას ითხოვს.

III ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

5. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 389-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს საქმის გარემოებებთან დაკავშირებით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითებას, შესაძლო ცვლილებების ან დამატებების გათვალისწინებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და

სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

5.1. ფაქტობრივი დასაბუთება:

სააპელაციო პალატა ეთანხმება თბილისის საქალაქო სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, სასამართლომ სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, რასაც იზიარებს სააპელაციო პალატაც და უთითებს მათზე.

5.2. სამართლებრივი დასაბუთება:

პალატა მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არსებითად სწორად გადაწყვიტა სადავო საკითხი, სამართლებრივი თვალსაზრისით სწორად შეაფასა საქმესთან დაკავშირებული ყველა ფაქტობრივი გარემოება; თავის მხრივ, აპელანტმა თავის სააპელაციო საჩივარში ვერ გააქარწყლა პირველი ინსტანციის სასამართლოს სამართლებრივი დასკვნები, ვერ მიუთითა და ვერ წარმოადგინა ისეთი არგუმენტები, რომლებზე დაყრდნობითაც შესაძლებელი იქნებოდა საქმეზე დადგენილი ფაქტების სხვაგვარი სამართლებრივი შეფასება.

სააპელაციო სასამართლო განმ-----ავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე გ----- ე-----ის საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაზე უარის თქმის კანონიერება იმ საფუძველით, რომ ხელშეკრულების დადების მომენტისთვის გაჩუქებულ ქონებაზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო ყადაღა.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომელიც განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობებს. მითითებული კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტი განსაზღვრავს, რომ სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, ხოლო იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ამავე მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტის მიხედვით კი, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით

მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო განმ-----ავს, რომ პირი, რომელიც მიმართავს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს რეგისტრაციის მოთხოვნით, იმავდროულად ვალდებულია წარადგინოს შესაბამისი დოკუმენტაცია, რომლებიც წარმოშობს მოთხოვნის რეგისტრაციის შესაძლებლობასა და საფუძველს. ამასთანავე, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები. სააპელაციო პალატა განმ-----ავს, რომ რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები გათვალისწინებულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე, 22-ე, 23-ე მუხლებით. მათ შორის, აღნიშნული კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ და „ზ“ ქვეპუნქტების მიხედვით, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ რეგისტრირებული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციას; არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელემ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით წარადგინა ჩუქების ხელშეკრულება, რომლითაც დასტურდებოდა, რომ უძრავი ნივთის მესაკუთრემ სწორედ გ----- ე-----ს აჩუქა სადავო ქონება. მიუხედავად ამისა, აპელანტის მოსაზრებით, ვინაიდან განმცხადებლის მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის გაფორმების დროს სარეგისტრაციო უფლების ობიექტზე (ს.კ. №0-----) რეგისტრირებული იყო ყადაღა. „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 63¹ მუხლის 2-ე პუნქტის თანახმად, ასეთი გარიგება ბათილია და ვერ წარმოშობს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის წინაპირობას.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლზე, რომლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეესტრი არის ნივთსა და

არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე სასამართლო ან სხვა ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ კანონით დადგენილი წესით დადებული ყადაღის, უფლების განკარგვის შეზღუდვისა და აკრძალვის, აგრეთვე რეგისტრაციის აკრძალვის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. იმავე მუხლის მეორე პუნქტის თანახმად, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაცია გამორიცხავს ამ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე რაიმე სხვა უფლების/ვალდებულების ან საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაციას, თუ შესაბამისი სარეგისტრაციო დოკუმენტით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

სააპელაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომლის 63¹ მუხლის პირველი პუნქტზე, რომლითაც უძრავ ქონებაზე ყადაღის დადება ნიშნავს ქონების აღწერას და მესაკუთრისათვის მისი განკარგვის – ნებისმიერი ფორმით გასხვების, იპოთეკით, უზუფრუქტით, სერვიტუტით ან აღნაგობით დატვირთვის, მასზე თხოვნების, ქირავნობის ან/და იჯარის ხელშეკრულების დადების – აკრძალვის გამოცხადებას. რეგისტრაციას დაქვემდებარებულ ქონებაზე ყადაღის დადება ხდება აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიმართვის, ხოლო უძრავ ქონებაში განთავსებულ მოძრავ ნივთებზე ყადაღის დადება – ქონების აღწერისა და დაყადაღების აქტის საფუძველზე. უძრავ ქონებაზე ყადაღის დადება ხდება მოძრავ ქონებაზე ყადაღის დადებისათვის დადგენილი წესით. ყადაღის დადების ან გაუქმების აქტი/მიმართვა დაუყოვნებლივ ეგზავნება შესაბამის მარეგისტრირებელ ორგანოს. მითითებული მუხლის მეორე პუნქტის მიხედვით, ბათილია ყადაღადადებულ უძრავ ქონებაზე ყადაღის დადების შემდეგ ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული ყველა გარიგება.

ზემოაღნიშნულ ნორმათა საფუძველზე სააპელაციო პალატა განმ-----ავს, რომ ყადაღის რეგისტრაცია, ერთი მხრივ, გულისხმობს ქონების ნებისმიერი ფორმით განკარგვის აკრძალვას, მეორე მხრივ კი, ამ ვალდებულების დარღვევა შეიძლება გახდეს დადებული გარიგების ბათილად ცნობის საფუძველი. მითითებული გამოწვეულია ყადაღის გამოყენების საფუძველებიდან და მიზნებიდან გამომდინარე. კერძოდ, ყადაღა მესამე პირის მოთხოვნის შესრულების უზრუნველყოფას ემსახურება. მათ შორის, ყადაღა წარმოადგენს სარჩელის უზრუნველყოფის საშუალებას, გამოიყენება სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით გათვალისწინებული წესით და საპროცესო კანონმდებლობით გათვალისწინებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება წარმოადგენს მოსარჩელის უფლებების დაცვის გარანტს, თუკი მოხდება სარჩელის დაკმაყოფილება, უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების შედეგად შესაძლებელი გახდება მიღებული გადაწყვეტილების აღსრულება, რამდენადაც მოპასუხეს არ ექნება შესაძლებლობა, რომ მოთხოვნის შესრულებისგან თავის არიდების მიზნით, განარიდოს საკუთარი

ქონება.

სადავო შემთხვევაში, სწორედ სასამართლოს 2012 წლის 4-----ს განჩინებით იქნა გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება - ყადაღა, რომელიც საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დარეგისტრირდა 2012 წლის 1-----რს. ამასთანავე, სასამართლოს 2012 წლის პირველი მ-----ის გადაწყვეტილებით გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება გაუქმდა, ხოლო ყადაღის რეგისტრაციის შეწყვეტა საჯარო რეესტრში რეგისტრირდა 2012 წლის 1-----რს. აღნიშნულის შემდეგ სადავო ქონების მიმართ ყადაღა კვლავ წარმოიშვა თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 1-----რის განჩინებით, რომელიც გაუქმდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 3----- გადაწყვეტილებით (კანონიერ ძალაში შევიდა 2017 წლის 08 მაისს). თავის მხრივ, ჩუქების ხელშეკრულება დადებულია 2-----ს. ამდენად, სადავო ხელშეკრულების დადების მომენტისთვის, მართალია, რეგისტრირებული იყო ყადაღა, მაგრამ სასამართლოს 2012 წლის პირველი მ-----ის გადაწყვეტილებით გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება გაუქმებული იყო.

სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის როლი და მნიშვნელობა, საკუთრების უფლების წარმოშობისა და ზოგადად სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის შენარჩუნების კუთხით, ძალიან დიდია. საჯარო რეესტრი უძრავ ქონებაზე საკუთრების თუ უფლების შეზღუდვის რეგისტრაციის განმახორციელებელი ერთადერთი უფლებამოსილი ორგანოა. შესაბამისად, უძრავი ქონების ბრუნვის სტაბილურობის დაცვა სწორედ რეესტრის მონაცემების სანდოობის უზრუნველყოფით ხდება. სწორედ ამიტომ, რეესტრის წარმოება, პირველ ყოვლისა, მესამე პირების უფლების დაცვას ემსახურება, რათა საჯარო რეესტრში დაცული მონაცემების გამოყენებით დადგინდეს უძრავი ნივთის სამართლებრივი მდგომარეობა. ამდენად, რეგისტრაცია აუცილებლად უნდა განხორციელდეს კანონით დადგენილი წესით, შესაბამისი უფლების წარმოშობი დოკუმენტის საფუძველზე. რეგისტრირებული მონაცემები გამომდინარეობს სწორედ უფლების დამდგენი დოკუმენტებიდან. მოცემული გარემოების გათვალისწინებით კი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტი ადგენს, რომ რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძველად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი. ამასთანავე, სააპელაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ თუკი რეგისტრირებული მონაცემები არ ასახავს ნივთის რეალურ სამართლებრივ მდგომარეობას და ეს ცნობილია მესამე პირისთვის, ასეთ პირს არ შეუძლია მიუთითოს საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სანდოობის პრეზუმფციაზე, არამედ მან უნდა იმოქმედოს კეთილსინდისიერების დაცვის სტანდარტით. ამდენად, საჯარო რეესტრის

მონაცემებთან ერთად მნიშვნელოვანია ფაქტობრივი მდგომარეობის დადგენაც.

განსახილველ შემთხვევაში, მართალია, სადავო ქონებაზე ყადაღის რეგისტრაცია ჯერ კიდევ არ იყო გაუქმებული ჩუქების ხელშეკრულების დადებისას, მაგრამ საკითხის სწორად გადაწყვეტისთვის განმსაზღვრელი უნდა გახდეს ის ფაქტი, რომ რეგისტრირებულ შეზღუდვას აღარ გააჩნდა სამართლებრივი საფუძველი, სასამართლოს განჩინება, რომლის საფუძველზე და, რომლის შესაბამისადაც მოხდა საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაცია, გაუქმდა სასამართლოს მიერვე. შესაბამისად, რადგან ყადაღის რეგისტრაცია მიზნას ისახავდა სასამართლოს სამომავლოდ მისაღები გადაწყვეტილების აღსრულებას, თუმცა სარჩელი არ დაკმაყოფილდა და სასამართლოს მიერ გაუქმდა გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება, მხოლოდ ის გარემოება, რომ ყადაღის შეწყვეტის რეგისტრაცია განხორციელებულია მოგვიანებით, არ უნდა გახდეს დასაჩუქრებულის უფლების დარღვევის საფუძველი. მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც რეგისტრირებულ მონაცემებს აქვთ ინფორმაციული ხასიათი, მოცემულ შემთხვევაში კი ყადაღის რეგისტრაციას გამოეცალა სამართლებრივი საფუძველი, მაგრამ რეგისტრაციის არსებობას სხვა პირთა შეცდომაში შეყვანა არ გამოუწვევია.

სააპელაციო პალატა დამატებით განმ-----ავს, ყადაღის რეგისტრაცია მოხდა მიმდინარე სამოქალაქო საქმეზე მოსარჩელის უფლებების დაცვის მიზნით, რათა მესაკუთრეს არ განეკარგა ქონება, თუმცა სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, შესაბამისად, უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების საპროცესო-სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობდა და იგი გაუქმდა. ასეთ პირობებში კი 2-----ს დადებული ჩუქების ხელშეკრულება არ ეწინააღმდეგებოდა ყადაღის დადების მიზნებს, არ ხელყოფდა 2012 წლის 4 იანვარს სასამართლოს მიერ ქონებაზე ყადაღის გავრცელების დანიშნულებას და არ წარმოადგენდა კონკრეტულ სასამართლო საქმეზე მოსარჩელის ინტერესის შემზღუდველ საშუალებას. ამდენად, სადავო ჩუქების ხელშეკრულება სასამართლოს განჩინებასთან წინააღმდეგობაში არ მოდიოდა და არც კანონმდებლობით საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვის შემოღების მიზანსა და მესამე პირთა უფლებების დაცვის აუცილებლობას არ ხელყოფდა.

გარდა ზემოაღნიშნულისა, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 59-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, საცილო გარიგება ბათილია მისი დადების მომენტიდან, თუკი იგი შეცილებული იქნება. შეცილება ხორციელდება ხელშეკრულების მეორე მხარის მიმართ. ამავდროულად მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, შეცილების უფლება აქვს დაინტერესებულ პირს. ამდენად, სამოქალაქო ხელშეკრულების გაუქმება უნდა განხორციელდეს კანონით განსაზღვრული წესით. განსახილველ შემთხვევაში, დღეის მდგომარეობით, ხელშეკრულების ნამდვილობა სადავოდ არ არის გამხდარი არც

ხელშეკრულების მხარეებს შორის და არც სხვა, დაინტრესებულ პირთა მიერ. ამდენად ჩუქების ხელშეკრულება მიიჩნევა ძალმოსილად. მით უმეტეს იმის გათვალისწინებით, რომ მითითებული ხელშეკრულება იყო გასაჩივრებული კ----- ხ-----ას მიერ, მაგრამ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 3----- კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა რა გ----- ე-----ის სააპელაციო საჩივარი, გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 2-----ის გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გ----- ე-----ის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი იყო საკუთრების უფლების წარმომშობი დოკუმენტი, რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი კი არ არსებობდა.

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით, რომლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას. ამავე კოდექსის 33-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარი კანონს ეწინააღმდეგება ან დარღვეულია მისი გამოცემის ვადა და ეს პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო ამ კოდექსის 23-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს, გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

ზემოაღნიშნული მსჯელობისა და მითითებული სამართლებრივი ნორმების გათვალისწინებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ გ----- ე-----ის სარჩელი საფუძვლიანია - ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №8----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №5----- გადაწყვეტილება

ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ. ასევე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა დაევალოს გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისი, წ----- ქუჩა №2----ში (საკადასტრო კოდი №0-----), 2-----ის ჩუქების ხელშეკრულების თანახმად, გ----- ე-----ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე.

6. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქმე განიხილა არსებითი საპროცესო დარღვევების გარეშე, სწორად დაადგინა საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები და სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. შესაბამისად, სახეზე არ არის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, რის გათვალისწინებითაც სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილება.

7. საპროცესო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილიდან გამომდინარე, აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 150 ლარი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

IV ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-12 მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-391-ე, 397-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა :

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილება;

3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს კასაციის წესით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ. თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32), დასაბუთებული განჩინების მხარეთათვის გადაცემიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (მდებარე: ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზირი №7ა).

**მოსამართლე
ჩოხელი**

მანანა