



საქმე №3/17-19 წ

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

07 მარტი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე ხატია არდაზიშვილი
სხდომის მდივანი ეკა დარჩიაშვილი

მოსარჩელე - ნ-----ე

წარმომადგენელი - გ-----ი

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი - მ-----ა

დავის საგანი - ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა და ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 0-----ს №8-----03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ.

1.2. ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018

წლის 1----- №5----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

1.3. დაევალოს მოპასუხეს - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტი, რომლითაც შესწორებას შეიტანს 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მონაცემებზე, სადაც სამისდღემშიო რჩენის ხელშეკრულების საფუძველზე ერთადერთ მესაკუთრედ მიეთითება ნ-----ე.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და წარმოდგენილ წერილობით შესაგებელში მიუთითა, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის, შესაბამისად ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების სამართლებრივი საფუძველი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი: 05.10.2--- წელი) უძრავი ქონება მდებარე: ქ-----
----- კვ.მ. ფართზე რეგისტრირებული იყო აწ გარდაცვლილ ა----
-----ს საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდგე მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან - ს/ფ 79-80

3.1.2. 2009 წლის 21 ივლისს აწ გარდაცვლილ ა-----სა და მოსარჩელე ნ-----
-----ეს შორის დაიდო სამისდღემშიო რჩენის N0----- ხელშეკრულება, რომელიც მომზადდა ორ ენაზე - ქართულად და რუსულად.

ხელშეკრულების პირველი მუხლის თანახმად, ამ ხელშეკრულებით დადგენილი წესითა და პირობებით მარჩენალმა იკისრა სარჩენის რჩენის ვალდებულება, ხოლო სარჩენმა მარჩენალს საკუთრებაში გადასცა თავის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინა. ხელშეკრულების საგანია: ქ-----
-----.

ქართულენოვან ხელშეკრულების მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რჩენის სანაცვლოდ სარჩენმა მარჩენალს საერთო საკუთრებაში, თანაბარწილად, გადასცა თავის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება

(რომელიც შემდეგში მოხსენიებულია, როგორც „ბინა“), რომელიც წარმოადგენს ოროთახიან საცხოვრებელ ბინას N----- ფართით. საცხოვრებელი ბინა მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, გ-----; ხოლო რუსულენოვანი ხელშეკრულების ქართულ ენაზე თარგმანის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, რჩენის სანაცვლოდ სარჩენმა მარჩენალს საკუთრებაში გადასცა თავის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება (რომელიც შემდეგში მოხსენიებულია, როგორც „ბინა“), რომელიც წარმოადგენს ოროთახიან საცხოვრებელ ბინას N----- ფართით. საცხოვრებელი ბინა მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, გ-----.

ხელშეკრულების მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, სარჩენი იცხოვრებს ბინაში გარდაცვალებამდე. იმ შემთხვევაში, თუ ამ ხელშეკრულებით დადგენილი წესით დაცვით ბინა გასხვისდება, მარჩენალი ვალდებულია სარჩენი უზრუნველყოს ტოლფასი საცხოვრებელი პირობებით. მე-3 პუნქტის შესაბამისად, სარჩენის სიცოცხლეში მარჩენალს არ აქვს უფლება სარჩენი სანოტარო წესით დამოწმებული წერილობითი თანხმობის გარეშე გაასხვისოს, იპოთეკით დატვირთოს, გააქირავოს, ან სხვა ვალდებულებებით დატვირთოს ბინა. მე-4 პუნქტის თანახმად, არ დაიშვება მარჩენალის ვალების გამო გადახდევინების მიქცევა ბინაზე. მე-5 პუნქტის მიხედვით, სარჩენს უფლება აქვს ნებისმიერ დროს მოითხოვოს მარჩენალისაგან ბინის იპოთეკით დატვირთვა მარჩენალის მიმართ თავისი მოთხოვნის (რჩევის) უზრუნველსაყოფად. მარჩენალს უფლება არა აქვს უარი განაცხადოს იპოთეკის ხელშეკრულების დადებაზე. მე-6 პუნქტის თანახმად, ამ მუხლით დადგენილი შეზღუდვები ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას. მე-7 პუნქტის შესაბამისად, ამ მუხლით დადგენილი შეზღუდვების მოხსნის საფუძველია სარჩენის გარდაცვალების სანოტარო წესით დამოწმებული გარდაცვალების მოწმობის წარდგენა საჯარო რეესტრში. ამავე ხელშეკრულების მე-8 მუხლის პირველი პუნქტში მითითებულია, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ხუთ ეგზემპლარად ქართულ და რუსულ ენებზე. ერთი რჩება სანოტარო არქივში დანარჩენი გადაეცემა მხარეს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სამისდღემშიო რჩენის ხელშეკრულება ქართულ ენაზე - ს/ფ 17-22
- სამისდღემშიო რჩენის რუსულენოვანი ხელშეკრულების თარგმანი ქართულ ენაზე - ს/ფ 172-177

3.1.3. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი: 30.07.2-----ლი) უძრავი ქონება მდებარე: ქალაქი თბილისი, გ-----

----- . ფართზე, საკადასტრო კოდი: 0-----
საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია ნ-----ისა და აწ
გარდაცვლილ ა-----ს უფლება. უფლების დამდგენ დოკუმენტებად
მითითებულია: პრივატიზაციის ხელშეკრულება, გაფორმებული 1--- წლის 1----
-ს, რეესტრის N2---- და რეგისტრირებულია ტექნიკური ინვენტარიზაციის
ბიუროში 1--- წლის 1-----ს. სამისდღემშო რჩენის ხელშეკრულება N0-----,
დამოწმების თარიღი 21.07.2009 წ. ვალდებულების განყოფილებაში
მითითებულია სამისდღემშო რჩენის ხელშეკრულება N0-----, დამოწმებული
2009 წლის 2-----ს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდგე მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან - ს/ფ 32-33
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 3-----ს N-----
07 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ - ს/ფ 107

3.1.4. 2--- წლის 09 თებერვალს ნ-----ემ განცხადებით მიმართა სსიპ
საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, წარადგინა ა-----ს გარდაცვალების
მოწმობის ასლი და მოითხოვა საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული
ვალდებულების შეწყვეტის რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე: ქ. თბილისი,
დ----- (საკადასტრო კოდი 0-----
-----).

2--- წლის 15 თებერვლის სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N8-----
--- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ნ-----ის განცხადება.

ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი: 15.02.2--- წელი)
უძრავი ქონება მდებარე: ქალაქი თბილისი, გ-----

----- . ფართზე, საკადასტრო კოდი: 0-----
მესაკუთრის განყოფილებაში მითითებულია: ნ-----ე და აწ
გარდაცვლილ ა-----ს უფლების დამდგენ დოკუმენტებად მითითებულია:
პრივატიზაციის ხელშეკრულება, გაფორმებული 1--- წლის 1-----ს, რეესტრის
N2---- და რეგისტრირებულია ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში 1--- წლის
1-----ს. სამისდღემშო რჩენის ხელშეკრულება N0-----, დამოწმების თარიღი
21.07.2-----ლი, ხოლო ვალდებულების განყოფილებაში არ არის
რეგისტრირებული არანაირი უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდგე მტკიცებულებას:

- 2--- წლის 09 თებერვალს N8----- განცხადება - ს/ფ 114

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 15 თებერვლის №8-----
----- გადაწყვეტილება - ს/ფ 121
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან - ს/ფ 121¹-122
- ა-----ს გარდაცვალების მოწმობის ასლი - ს/ფ 116-117

3.1.5. 2018 წლის 06 ნოემბერს ნ-----მ განცხადებით მიმართ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ქ. თბილისი, დ-----
----- (საკადასტრო კოდი 0-----)
საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორება. განცხადებას თან დაერთვოდა: პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი და 2018 წლის 06 ნოემბრის პირადი განცხადება, რომელშიც აღნიშნულია, რომ უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი 0-----) რეგისტრირებულია ნ-----
--ისა და ა-----ს საკუთრების უფლებები. სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მიხედვით, რომელიც შედგენილია ქართულ და რუსულ ენებზე, ქართულ ეგზემპლარში შეცდომით არის მითითებული, რომ მარჩენალს ქონება გადაეცა თანაბარწილად, რადგან რუსულ ეგზემპლარში აღნიშნულია, რომ მარჩენალს გადაეცა მთლიანი ქონება. ვინაიდან სარჩენ - ა-----ს ხელშეკრულებაზე ხელი აქვს მოწერილი რუსულად, უგულებელყოფილ უნდა იქნეს ქართული ეგზემპლარი, მარეგისტრირებელმა ორგანომ უნდა იხელმძღვანელოს რუსული ეგზემპლარით და მესაკუთრედ უნდა დარეგისტრირდეს ნ-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდგე მტკიცებულებას:

- განცხადება - ს/ფ 126-128

3.1.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 0-----ს №8-----
03 გადაწყვეტილებით ნ-----ეს რეგისტრაციაზე ეთქვა უარი, ვინაიდან მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 28-ე მუხლით გათვალისწინებულ საფუძვლებს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდგე მტკიცებულებას:

- . საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 0-----ს №8-----03 გადაწყვეტილება - ს/ფ 129

3.1.7. 2018 წლის 19 ნოემბერს ნ-----ემ საჩივრით მიმართ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და უძრავი ქონების, მდებარე, ქ. თბილისი, დ----

----- (საკადასტრო კოდი 0-----
-----) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

ადმინისტრაციული საჩივრის წარმომდგენი პირის განმარტებით, მარეგისტრირებული ორგანო, უძრავ ნივთზე რეგისტრაციისას დაეყრდნო ხელშეკრულების ქართულ ეგზემპლარს და დარეგისტრირდა ნ-----ე თანამესაკუთრედ ისე, რომ არ დადგინდა ხელშეკრულების ქართულ და რუსულ ეგზემპლარებს შორის შეუსაბამობა მაშინ, როდესაც ხელშეკრულების რუსულენოვან ეგზემპლარში, რომელზეც სარჩენს ხელი აქვს მოწერილი, წერია, რომ მარჩენალს ქონება გადაეცა სრულად. ადმინისტრაციული საჩივრის წარმომდგენი პირის განმარტებით, ხელშეკრულების დამმოწმებელ ნოტარიუსს შეწყვეტილი აქვს უფლებამოსილება და მექანიკურ შეცდომას ვერ შეასწორებს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდგე მტკიცებულებას:

- საჩივარი - ს/ფ 130

3.1.8. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 1----- N5----- გადაწყვეტილებით ნ-----ეს უარი ეთქვა საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდგე მტკიცებულებას:

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 1----- N5----- გადაწყვეტილება - ს/ფ 37-40

3.1.9. სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის 2018 წლის 31 დეკემბრის N1----- ინფორმაციის მიხედვით, რეესტრში არ არის რეგისტრირებული ჩანაწერი 2----- წლის 0-----ს გარდაცვლილი ა-----ს სამკვიდრო ქონების თაობაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდგე მტკიცებულებას:

- საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის 2018 წლის 31 დეკემბრის N1----- ინფორმაცია - ს/ფ 45

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ნ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. 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" ქვეპუნქტის 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 შედეგი.

სასამართლო, ზემოაღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 0-----ს №8-----03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 1----- N5----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის "ა" ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონისა და სხვა საკანონმდებლო თუ კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

6.2. "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის პირველი მუხლის პირველი პუნქტის 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) უფლებამოსილებებს.

"საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის "თ" ქვეპუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების ნუმერაციისა და მისამართების შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით, ამავე კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საჯარო რეესტრის წარმოებას და ინფორმაციის ხელმისაწვდომობას უზრუნველყოფს სააგენტო, რომელიც არის კანონის საფუძველზე შექმნილი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი და ამ კანონით განსაზღვრული საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილების განმახორციელებელი მარეგისტრირებელი ორგანო. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის "ა" ქვეპუნქტი მიუთითებს, რომ სააგენტოს ერთ-ერთ ფუნქციას წარმოადგენს რეგისტრაცია, ხოლო ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი

პუნქტის მიხედვით, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

სასამართლო ზემოაღნიშნული სამართლებრივ ნორმათა საფუძველზე განმარტავს, რომ რეგისტრაციის მოთხოვნით სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა მიმართოს დაინტერესებულმა პირმა (მესაკუთრემ) და უნდა წარადგინოს სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია.

"საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის თანახმად სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ: ა) უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობა, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობა არ ექვემდებარება რეგისტრაციას; ბ) 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; გ) სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილია არაუფლებამოსილი პირის მიერ; დ) დადგენილი წესით გახდა ცნობილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის გაუქმების ფაქტი; ე) წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს რეგისტრაციაზე უარის თქმას; ვ) რეგისტრაციის მოთხოვნის დროისათვის საკუთრების უფლება გადასულია ახალ მესაკუთრეზე; ვ.1) სარეგისტრაციო მოთხოვნა რეგისტრირებული მონაცემების იდენტურია; ვ.2) საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოსთვის წარდგენილ განცხადებას არ ერთვის საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობის დამადასტურებელი სამართლებრივი აქტი ან/და საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის გამოყენების თაობაზე სასამართლოსთვის მიმართვისა და ჩაბარების დოკუმენტი სარჩელის და სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების მოთხოვნის შესახებ განცხადების ასლთან ერთად ან/და სააპელაციო სასამართლოში საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის გამოყენების თაობაზე დავის მიმდინარეობის

დამადასტურებელი დოკუმენტი; ვ3) საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობის მოთხოვნა იდენტურია იმ მოთხოვნისა, რომლის ფარგლებშიც სააგენტოში მიმდინარეობს სარეგისტრაციო წარმოება; ზ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

ამავე კანონის 28-ე მუხლის შესაბამისად, მარეგისტრირებული ორგანო ვალდებულია აღმოჩენისთანავე შეასწოროს თავის მიერ დაშვებული ტექნიკური ხარვეზი, რომელიც გამოწვეულია დოკუმენტაციიდან მონაცემების უზუსტო გადატანით და ტექნიკური ან გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომით. ტექნიკურ ხარვეზად ჩაითვლება ასევე ორთოგრაფიული, არითმეტიკული ან სხვა სახის ტექნიკური უზუსტობა.

სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ 2018 წლის 06 ნოემბერს ნ-----მ განცხადებით მიმართ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ქ. თბილისი, დ----- (საკადასტრო კოდი 0-----) საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორება. განცხადებას თან დაერთვოდა: პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი და 2018 წლის 06 ნოემბრის პირადი განცხადება, რომელშიც აღნიშნულია, რომ უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი 0-----) რეგისტრირებულია ნ-----ისა და ა-----ს საკუთრების უფლებები. სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მიხედვით, რომელიც შედგენილია ქართულ და რუსულ ენებზე, ქართულ ეგზემპლარში შეცდომით არის მითითებული, რომ მარჩენალს ქონება გადაეცა თანაბარწილად, რადგან რუსულ ეგზემპლარში აღნიშნულია, რომ მარჩენალს გადაეცა მთლიანი ქონება. ვინაიდან სარჩენ - ა-----ს ხელშეკრულებაზე ხელი აქვს მოწერილი რუსულად, უგულებელყოფილ უნდა იქნეს ქართული ეგზემპლარი, მარეგისტრირებულმა ორგანომ უნდა იხელმძღვანელოს რუსული ეგზემპლარით და მესაკუთრედ უნდა დარეგისტრირდეს ნ-----ე. ასევე დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 0-----ს №8-----03 გადაწყვეტილებით ნ-----ეს რეგისტრაციაზე ეთქვა უარი, ვინაიდან მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 28-ე მუხლით გათვალისწინებულ საფუძვლებს. ამასთან, განმცხადებელს განემარტა, რომ NO----- სანოტარო აქტი წარმოადგენდა უფლების დამდგენ დოკუმენტს, რომელშიც კორექტირების შეტანის კომპეტენცია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს არ გააჩნდა, განმცხადებელი უფლებამოსილი იყო მიემართა აქტის გამომცემ ნოტარიუსისთვის მისი გასწორების მოთხოვნით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ.

ამავე კოდექსის 941-ე მუხლით განმარტებულია სამისდღეშიო რჩენის ცნება - პირი, რომელიც კისრულობს სამისდღეშიო სარჩოს გადახდას (მარჩენალი), მოვალეა გადაუხადოს იგი სარჩოს მიმღებს (სარჩენს) მთელი სიცოცხლის მანძილზე, თუ ხელშეკრულება სხვა რამეს არ ითვალისწინებს. სამისდღეშიო სარჩო შეიძლება დადგინდეს ფულადი ან ნატურალური სახით (ბინით, კვებით, მოვლით და სხვა აუცილებელი დახმარებით). ამავე კოდექსის 942-ე მუხლის შესაბამისად, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება უნდა დაიდოს წერილობით. უძრავი ქონების გადაცემის შემთხვევაში ხელშეკრულება უნდა დამოწმდეს სანოტარო წესით.

ამავე კოდექსის 945-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სარჩენის სიცოცხლეში მარჩენალს უფლება არა აქვს გაასხვისოს, დააგირაოს ან სხვაგვარად დატვირთოს გადაცემული ქონება სარჩენის წერილობითი თანხმობის გარეშე. მარჩენალის ვალეების გამო გადახდევენების მიქცევა ამ ქონებაზე დაუშვებელია, ხოლო მე-2 ნაწილის თანახმად, როცა სარჩენი მარჩენალს გადასცემს უძრავ ქონებას, მაშინ მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად მას აქვს იპოთეკის უფლება ამ ქონებაზე.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ 2009 წლის 21 ივლისს აწ გარდაცვლილ ა-
-----სა და მოსარჩელე ნ-----ეს შორის დაიდო სამისდღეშიო
რჩენის NO----- ხელშეკრულება, რომელიც მომზადდა ორ ენაზე - ქართულად
და რუსულად. ხელშეკრულების პირველი მუხლის თანახმად, ამ
ხელშეკრულებით დადგენილი წესითა და პირობებით მარჩენალმა იკისრა
სარჩენის რჩენის ვალდებულება, ხოლო სარჩენმა მარჩენალს საკუთრებაში
გადასცა თავის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინა. ხელშეკრულების
საგანია: ქ-----.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების ერთ-
ერთი უმთავრესი თავისებურება მისი სასყიდლიანი ხასიათია, რადგან მიზნად
ისახავს მომავალში სარჩენის ქონების გადასვლას მარჩენალის საკუთრებაში
განსაზღვრული შემხვედრი ანაზღაურების გადახდის გზით. სამისდღეშიო

რჩენის ხელშეკრულება არის ორმხრივად მავალდებულებელი ხელშეკრულება, რამეთუ თითოეულ მხარეს გააჩნია ერთდროულად უფლებებიც და ეკისრება მოვალეობებიც.

ქართულენოვანი ხელშეკრულების მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რჩენის სანაცვლოდ სარჩენმა მარჩენალს საერთო საკუთრებაში, თანაბარწილად, გადასცა თავის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება (რომელიც შემდეგში მოხსენიებულია, როგორც „ბინა“), რომელიც წარმოადგენს ოროთახიან საცხოვრებელ ბინას N----- ფართით. საცხოვრებელი ბინა მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, გ-----; ხოლო რუსულენოვანი ხელშეკრულების ქართულ ენაზე თარგმანის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, რჩენის სანაცვლოდ სარჩენმა მარჩენალს საკუთრებაში გადასცა თავის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება (რომელიც შემდეგში მოხსენიებულია, როგორც „ბინა“), რომელიც წარმოადგენს ოროთახიან საცხოვრებელ ბინას N----- ფართით. საცხოვრებელი ბინა მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, გ-----.

იმის გათვალისწინებით, რომ ა-----სათვის ხელშეკრულება შედგენილი იქნა რუსულ ენაზე და მან რუსულენოვან ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით გამოხატა ნება, თანხმობა, რომ რჩენის სანაცვლოდ მარჩენალს - ნ----- ეს საკუთრებაში გადასცა თავის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება (რომელიც შემდეგში მოხსენიებულია, როგორც „ბინა“), რომელიც წარმოადგენს ოროთახიან საცხოვრებელ ბინას N----- ფართით. საცხოვრებელი ბინა მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, გ-----, მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სრულყოფილად უნდა გამოეკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, მხედველობაში უნდა მიეღო ის, რომ ა-----ს ნება გამოხატული ჰქონდა რუსულენოვან ხელშეკრულებაზე, რომლის ქართულენოვანი, ნოტარიალურად დამოწმებული თარგმანის შესწავლის შემთხვევაში დაადგენდა, რომ ა-----მ სრულად გადასცა სადავო ქონებაზე საკუთრების უფლება ნ-----ეს. ამასთან, სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის 2018 წლის 31 დეკემბრის N1----- ინფორმაციის მიხედვით, რეესტრში არ არის რეგისტრირებული ჩანაწერი 2--- წლის 0----- ს გარდაცვლილი ა-----ს სამკვიდრო ქონების თაობაზე.

ამდენად, სასამართლო თვლის, რომ ბათილად უნდა იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 0-----ს №8-----03

გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ.

იმის გათვალისწინებით, რომ სასამართლოს ბათილად მიაჩნია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 0-----ს №8-----03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თვლის, რომ ასევე ბათილად უნდა იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 1----- №5----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

6.3. სასამართლო განმარტავს, 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. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 33¹ მუხლის 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, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს. ბათილად უნდა იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 0-----ს №8-----03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, ასევე ბათილად უნდა იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 1----- №5----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ და უნდა დაევალოს მოპასუხეს - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტი, რომლითაც შესწორებას შეიტანს 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მონაცემებზე, სადაც სამისდღემშიო რჩენის ხელშეკრულების საფუძველზე ერთადერთ მესაკუთრედ მიეთითება ნ-----ე.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები. ამავე კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის "თ" ქვეპუნქტის თანახმად კი, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა არაქონებრივ დავაზე შეადგენს 100 ლარს. ხოლო, მითითებული საკანონმდებლო აქტის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელემ სარჩელის აღძვრისას გადაიხადა სახელმწიფო ბაჟი - 100 (ასი) ლარის ოდენობით. ამდენად, სარჩელის დაკმაყოფილების პირობებში, მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა დაეკისროს მოსარჩელის სასარგებლოდ - 100 (ასი) ლარის ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-3, მე-4, მე-12, 22-ე, 23-ე მუხლებით, საქართველოს

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ნ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 0-----ს №8-----03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 1-----ს №5----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ და დაევალოს მოპასუხეს - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტი, რომლითაც შესწორებას შეიტანს 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მონაცემებზე, სადაც სამისდღემშიო რჩენის ხელშეკრულების საფუძველზე ერთადერთ მესაკუთრედ მიეთითება ნ-----ე.
3. სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 100 (ასი) ლარის გადახდა დაეკისროს მოპასუხეს - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მოსარჩელის სასარგებლოდ.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს, მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, გრიგოლ რობაქიძის გამზირი №7ა) სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის (მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ. №6) მეშვეობით.

მოსამართლე:

ხატია არდაზიშვილი