**საქმე N190310017002128197**
**საქმე N3ბ/2503-18**

**გადაწყვეტილება**
საქართველოს სახელით

25 მარტი, 2020 წელი ქ. თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს**
**ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

**მოსამართლე** დავით ახალბედაშვილი

**სხდომის მდივანი** ნინო პაპინაშვილი

**აპელანტი (მოპასუხე) -** სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო წარმომადგენელი - შ------ა ბ----------ი

**მოწინააღმდეგე მხარეები (მოსარჩელეები) -** თ----ზ გ---------ი, ი---------ა გ---------ი, დ---ა გ---------ი

**მესამე პირი -** დ-------ნ ბ----------ე

**დავის საგანი -** ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება -** რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 04 ივნისის გადაწყვეტილება

**აპელანტის მოთხოვნა -** რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 04 ივნისის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნები:**
**გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:**

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 04 ივნისის გადაწყვეტილებით თ----ზ, ი---------ა და დ---ა გ---------ების წარმომადგენლის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, კერძოდ:

ა) სადავო საკითხის გადაუწყვეტად **ბათილად იქნა ცნობილი** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 07 სექტემბრის №369068 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების მე-5 პუნქტი, რომლითაც ი-------ა, დ---ა და თ----ზ გ---------ების წარმომადგენელს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 23 ოქტომბრის №882014537741-05 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების გაუქმების მოთხოვნის ნაწილში და დაევალა ადმინისტრაციულ ორგანოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი აქტის გამოცემა;

ბ) ხოლო, სასარჩელო მოთხოვნები - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 23 ოქტომბრის №882014537741-04 სარეგისტრაციო წარმოების განახლების; 2014 წლის 22 სექტემბრის №882014504022-04 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის; 2017 წლის 12 სექტემბრის №882014504022-06 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების; 2017 წლის 25 ოქტომბრის №882014504022-09 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 25 ოქტომბრის №446727 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ - გადაწყვეტილებების **ბათილად ცნობის ნაწილში არ დაკმაყოფილდა**.

## გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები:

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 13 აგვისტოს №2-289-12 დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით ი-------ა, დ---ა და თ----ზ გ---------ები ცნობილი იქნენ შ-----ა გ---------ის სახელზე აღრიცხული ქ. რუსთავი, კოსტავას ქ. №15-1-ში მდებარე (02.05.07.038.01.001 საკადასტრო კოდი) ბინის 1/4 წილის მესაკუთრეებად და მითითებული უძრავი ნივთის შ-----ა გ---------ის სახელზე რიცხული 1/4 წილის რეგისტრაცია მოხდა ი-------ა დ---ა და თ----ზ გ---------ების სახელზე, საკუთრების უფლებით. რუსთავის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 07 ივლისის №67 განჩინებით, უარი ეთქვა ი-------ა გ---------ს განცხადების დაკმაყოფილებაზე, 2012 წლის 13 აგვისტოს დაუსწრებელი გადაწყვეტილება მის მიმართ დარჩა ძალაში, ხოლო რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 13 აგვისტოს დაუსწრებელი გადაწყვეტილება თ----ზ და დ---ა გ---------ების ნაწილში გაუქმდა და განახლდა საქმის წარმოება ვ---- მ----------ის სარჩელის გამო მოპასუხეების დ---ა და თ----ზ გ---------ების მიმართ უძრავ ქონებაზე მესაკუთრედ აღრიცხვის შესახებ (ტომი I, ს.ფ. 326-335).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 08 ნოემბრის №892012084609-03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით, რუსთავი, კოსტავას ქ. №15-1-ში მდებარე ბინა სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე აღირიცხა ვ---- მ----------ის საკუთრებაში (ტომი I, ს.ფ. 336).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 22 სექტემბრის №882014504022-03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით, ნ----ა ო----------ის პირობით განცხადებაზე, რომლითაც იგი მოითხოვდა ქ. რუსთავი, კოსტავას გამზირი №15-1-ში მდებარე ბინაზე რეგისტრაციის გაუქმებას, (საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 07 სექტემბრის №369068 ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილებისა და ნაწილობრივ განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების 1.2.13 პუნქტი, მითითებული უნდა ყოფილიყო რეგისტრაციის გაუქმება და არა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია) სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძვლით, რომ ზემოაღნიშნულ უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 20 მარტის №8820131118777 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით რეგისტრირებულია რ--------ნ მ----------ის საკუთრების უფლება, რომლის საფუძველს წარმოადგენს ქვემო ქართლის სააღსრულებო ბიუროს 2013 წლის 18 მარტის №05/09-01-00438-022/001 აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე უფლების მიღების შესახებ განკარგულება და აღნიშნული უფლების რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული დოკუმენტის გაუქმების დამადასტურებელი დოკუმენტი მარეგისტრირებელ ორგანოში არ წარდგენილა. **საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 22 ოქტომბრის №882014504022-04 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობის გამო სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა (ტომი I, ს.ფ. 27-34, 40,41, 120, 279).**

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 15 ოქტომბრის №882014537741-03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით, დ-------ნ ბ----------ის განცხადებაზე, რომლითაც მოთხოვნილია ქ. რუსთავი, კოსტავას ქ. №15-1-ში მდებარე ბინის საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია გარიგების საფუძველზე სარეგისტრაციო წარმოება **შეჩერდა იმ საფუძვლით, რომ 02.05.07.038.01.001 საკადასტრო კოდით არსებულ ქონებაზე შესულია ადმინისტრაციული საჩივარი, რომლის საფუძველზეც რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული იქნა პირობითი განცხადება და რომელიც არის შეჩერებული გარემოებების გამოკვლევამდე**. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 23 ოქტომბრის №882014537741-04 სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ გადაწყვეტილებით, დ-------ნ ბ----------ის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება განახლდა სარეგისტრაციო წარმოების **შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის შედეგად**, ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 23 ოქტომბრის №882014537741-05 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით, ქ. რუსთავი, კოსტავას გამზირი №15-1-ში მდებარე ბინა, **გარიგების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა დ-------ნ ბ----------ის სახელზე** (ტომი I, ს. ფ. 108, 109, 322, 323).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2017 წლის 12 სექტემბრის №882014504022-06 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით, ნ----ა ო----------ის პირობით განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა და განმცხადებელს დამატებითი ინფორმაციის წარდგენა მოეთხოვა იმ საფუძვლით, რომ სარეგისტრაციო სამსახურში დაცული მონაცემებით, 2013 წლის 26 მარტის №8820131118777-03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით ქ. რუსთავში, კოსტავას გამზირი №15-1-ში მდებარე ბინის 1/4 ნაწილზე დარეგისტრირდა რ--------ნ მ----------ის საკუთრების უფლება, რომელსაც საფუძვლად დაედო ქვემო ქართლის სააღსრულებო ბიუროს 2013 წლის 19 მარტის №05/09-01-00438-022/001 აუქციონზე შეძენის ქონებაზე უფლების მიღების შესახებ განკარგულება. ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში აგრეთვე დადგინდა, რომ 02.05.07.038.01.001 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მესაკუთრეს უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრში დაცული ბოლო მონაცემების თანახმად, წარმოადგენს დ-------ნ ბ----------ე, საფუძველი: საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 23 ოქტომბრის №882014537741-05 გადაწყვეტილება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 05 ოქტომბრის №882014504022-08 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით, ნ----ა ო----------ის 2017 წლის 22 სექტემბრის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძვლით, რომ განმცხადებელს დამატებით მოეთხოვა საკითხის გადასაწყვეტად დამატებითი დოკუმენტაცია, კერძოდ რ--------ნ მ----------სა და დ-------ნ ბ----------ის საკუთრების უფლების ან აღნიშნული უფლების რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული დოკუმენტის გაუქმების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 25 ოქტომბრის №882014504022-09 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებით, ნ----ა ო----------ის დასახელებულ განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობის გამო (ტომი I, ს. ფ. 128, 287-288).

**საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 07 სექტემბრის №369068 ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილებისა და ნაწილობრივ განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებით,** ი--------ა გ----------ის წარმომადგენელს ნ----ა ო----------ს უარი ეთქვა 2014 წლის 17 ოქტომბრის №196920/17 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე 2014 წლის 15 ოქტომბრის №882014537741-03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და 2014 წლის 23 ოქტომბრის №882014537741-04 სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ გადაწყვეტილებების გაუქმების ნაწილში რამეთუ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები მიღებული იქნა კანონმდებლობის სრული დაცვით, **ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 23 ოქტომბრის №882014537741-05 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება ,,საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს**

**კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, საჩივრდება სასამართლო წესით (ტომი I, ს. ფ. 27-34).**

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 25 ოქტომბრის №446727 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებით, ი--------ა გ---------ის და წარმომადგენლის ნ----ა ო----------ის ადმინისტრაციული საჩივარი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 12 სექტემბრის №882014504022-06 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების გაუქმების მოთხოვნით არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძვლით, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი არ ყოფილა რ--------ნ მ----------ისა და დ----------ნ ბ----------ის საკუთრების უფლების გაუქმების დამადასტურებელი დოკუმენტი (ტომი I, ს. ფ. 345-351);

**პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:**

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 07 სექტემბრის №369068 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების მე-5 პუნქტი რომლითაც ი---------ა, დ---ა და თ----ზ გ----------ების წარმომადგენელს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 23 ოქტომბრის №882014537741-05 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების გაუქმების მოთხოვნის ნაწილში მიღებული იქნა სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების გარეშე, ადმინისტრაციულმა ორგანომ საერთოდ არ იმსჯელა გასაჩივრებული რეგისტრაციის კანონიერებაზე;

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 23 ოქტომბრის №882014537741-04 სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ, 2014 წლის 22 სექტემბრის №882014504022-03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, 2017 წლის 12 სექტემბრის №882014504022-06 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, 2017 წლის 25 ოქტომბრის №882014504022-09 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 25 ოქტომბრის №446727 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებები მიღებულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე, დაცულია ადმინისტრაციული აქტის მომზადებისა და გამოცემისთვის კანონმდებლობით დადგენილი წესი.

**დადგენილი ფაქტები პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივად შემდეგნ----ად შეაფასა:**

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, განსახილველ შემთხვევაში

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ **ადმინისტრაციულმა ორგანომ ადმინისტრაციული საჩივარი**, რომლითაც იგი მოითხოვდა რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას **არ განიხილა იმ საფუძვლით, რომ ,,საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მესამე პუნქტის მოთხოვნებიდან გამომდინარე აღნიშნული საჩივრდება სასამართლო წესით**, ხოლო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 80-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ განცხადებაში აღნიშნული საკითხი სასამართლოს განსჯადია, ადმინისტრაციული ორგანო განცხადებას შესაბამისი დასაბუთებით დაუბრუნებს განმცხადებელს. **პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს მოსარჩელის ადმინისტრაციული საჩივარი უნდა განეხილა, წარმოება ჩაეტარებინა სრულყოფილად, გამოეკვლია მასალები, შეემოწმებინა დოკუმენტები და რეგისტრაციის კანონიერება.**

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა საკასაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ პრაქტიკაზე და განმარტა, რომ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 25 მაისის №ბს-1695-1651(კ-10) გადაწყვეტილებაში „საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის 3.3 მუხლზე დაყრდნობით საკასაციო სასამართლომ საგულისხმოდ მიიჩნია ის გარემოება, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო თავის უფლებამოსილებას ახორციელებს უშუალოდ ან თავისი ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურების და ავტორიზირებული პირების მეშვეობით. შესაბამისად, ზემოაღნიშნულ მუხლში საუბარია სააგენტოზე, როგორც ერთიან ადმინისტრაციულ ორგანოზე, თუმცა საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის სტრუქტურული წყობა არ შეიძლება გაგებულ იქნას იმგვარად, რომ მას არა აქვს უფლება ადმინისტრაციული საჩივრის საფუძველზე გადაამოწმოს მის მიერვე მიღებული აქტის კანონიერება. გასაჩივრების ადმინისტრაციული წესი იძლევა ადმინისტრაციულ სფეროში პრევენციული ზომების მიღების, ადმინისტრაციული ორგანოს სისტემის თვითკონტროლის საშუალებას, იძლევა შესაძლებლობას ადმინისტრაციულმა ორგანომ თავადვე გამოასწოროს საკუთარი შეცდომა, რაც წარმოადგენს ადმინისტრაციული წარმოების მთავარ მახასიათებელს, საერთოა მმართველობითი საქმიანობის ყველა სფეროსთვის და აძლევს დაინტერესებულ მხარეს შესაძლებლობას, მოითხოვოს ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად მიღებული საბოლოო გადაწყვეტილების გადასინჯვა. სწორედ ამ გარემოებითაა განპირობებული საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 178-ე მუხლში განხორციელებული ჩანაწერი, რომლის შესაბამისადაც დადგენილია, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, თუ იქ არსებობს ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამომცემი თანამდებობის პირის ან სტრუქტურული ქვედანაყოფის ზემდგომი თანამდებობის პირი.

საკასაციო სასამართლომ ,,საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის განმარტებასთან მიმართებით აღნიშნა, რომ

ადმინისტრაციულ ორგანოსა და პირებს შორის არსებობს უფლებამოსილებათა დისბალანსი, მათ შორის ურთიერთობა საჭიროებს ეფექტურ კონტროლს, რაც გამოვლენას ჰპოვებს ერთის მხრივ ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებაში საკუთარ გადაწყვეტილებებსა თუ მოქმედებებზე განახორციელოს თვითკონტროლი და მეორეს მხრივ იძლევა შესაძლებლობას ამ მოქმედებათა სრული ციკლი მოექცეს სასამართლო კონტროლქვეშ.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, აღნიშნული მოსაზრებიდან გამომდინარე, **საკასაციო სასამართლომ ვერ გამორიცხა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება კანონით დადგენილი პროცედურების დაცვით უზრუნველყოს ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების კონტროლი**. ამასთან, ზემოაღნიშნულ გადაწყვეტილებაში გაკეთებული განმარტებისა და დადგენილი პრაქტიკის შესაბამისად, საკასაციო სასამართლომ 2015 წლის 14 ივლისის №ბს 408-403 (2კ-14) გადაწყვეტილებით, **დასაშვებად მიიჩნია, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილების (მათ შორის, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების) კონტროლის/გადამოწმების შესაძლებლობა** და დავის სწორად გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობა კონტროლის განხორციელების წესს მიანიჭა.

საკასაციო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60[1] მუხლის მე-3 ნაწილზე, რომლის თანახმადაც, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო. შესაბამისად საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის აუცილებელია, რომ ერთ შემთხვევაში (ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი ორგანოს მიერ აქტის ბათილად ცნობა) სახეზე გვქონდეს ადმინისტრაციული ორგანოს ინიციატივა შეამოწმოს მის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერება, მეორე შემთხვევაში კი (ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა) დაინტერესებული პირის საჩივარი უკვე გამოცემული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონთან შესაბამისობის შემოწმების, გაბათილების მოთხოვნით.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 07 სექტემბრის №369068 ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილებისა და ნაწილობრივ განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების მე-5 პუნქტის მიღებისას ადმინისტრაციულმა ორგანომ დაარღვია კანონი, რამეთუ საერთოდ არ იმსჯელა გასაჩივრებული რეგისტრაციის კანონიერებაზე, ერთობლიობაში არ შეამოწმა და შეფასება არ მისცა საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს.

ამდენად, **პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა, რომ დასახელებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ფორმალურ-მატერიალური თვალსაზრისით კანონსაწინააღმდეგოა, რის გამოც სახეზეა სარჩელის მოთხოვნის ამ ნაწილში დაკმაყოფილების საფუძვლები. შესაბამისად, მოსარჩელის მოთხოვნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 07 სექტემბრის №369068 ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილებისა და ნაწილობრივ განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების მე-5 პუნქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს.**

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მოსარჩეისა სასარჩელო მოთხოვნაზე ბათილად იქნეს ცნობილი რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 23 ოქტომბრის №882014537741-05 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება მიუთითა, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ **თავად უნდა იმსჯელოს** გასაჩივრებული რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების კანონიერებაზე.

სასამართლოს განმარტებით, მოსარჩელე მარეგისტრირებელ ორგანოში დასახელებული რეგისტრაციის გაუქმებას მოითხოვდა კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების საფუძველზე იმ მოტივით, რომ დაუსწრებელი გადაწყვეტილება, რომელიც მოსარჩელეთა რეგისტრაციის საფუძველი გახდა - იყო გაუქმებული. პირველი ინსტანციის სასამართლომ განმარტა, რომ რუსთავის საქალაქო რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 13 აგვისტოს №2-289-12 დაუსწრებელი გადაწყვეტილება, რომლითაც ი---------ა, დ---ა და თ----ზ გ---------ები ცნობილი იქნენ შ-----ა გ---------ის სახელზე აღრიცხული ქ. რუსთავი, კოსტავას ქ. №15-1-ში მდებარე (02.05.07.038.01.001 საკადასტრო კოდი) ბინის 1/4 წილის მესაკუთრეებად და მითითებული უძრავი ნივთის შ------ა გ---------ის სახელზე რიცხული 1/4 წილის რეგისტრაცია მოხდა ი---------ა, დ---ა და თ----ზ გ---------ების სახელზე საკუთრების უფლებით, არ არის გაუქმებული ვინაიდან, რუსთავის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 07 ივლისის №67 განჩინებით, უარი ეთქვა ი---------ა გ---------ს განცხადების დაკმაყოფილებაზე. 2012 წლის 13 აგვისტოს **დაუსწრებელი გადაწყვეტილება მის მიმართ დარჩა ძალაში**, ხოლო რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 13 აგვისტოს დაუსწრებელი **გადაწყვეტილება თ----ზ და დ---ა გ---------ების ნაწილში გაუქმდა** და განახლდა საქმის წარმოება ვ---- მ------------ის სარჩელის გამო მოპასუხეების დ---ა და თ----ზ გ---------ების მიმართ უძრავ ქონებაზე მესაკუთრედ აღრიცხვის შესახებ. სასამართლოს მითითებით, აღნიშნულ საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილება მიღებული არ არის. შესაბამისად სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის წარმომადგენლის პოზიცია რუსთავის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 07 ივლისის №67 განჩინების კანონიერ ძალაში შესვლასთან დაკავშირებით, ვინაიდან სასამართლოს მითითებით, ვ---- მ------------ის სარჩელზე საქმის წარმოების განახლება არ შეიძლება რეგისტრაციის საფუძვლის გაუქმების, ძალადაკარგულად გამოცხადების საფუძველი გამხდარიყო.

რაც შეეხება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 23 ოქტომბრის №882014537741-04 სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ სასარჩელო მოთხოვნას. სასამართლომ მიიჩნია, რომ აღნიშნული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი არ არსებობს ვინაიდან, დ-------ნ ბ-–--------ის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება განახლდა სარეგისტრაციო წარმოების **შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის შედეგად**, ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის **2014 წლის 23 ოქტომბრის №882014537741-05 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით, ქ. რუსთავი, კოსტავას გამზირი №15-1-ში მდებარე ბინა, გარიგების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა დ-------ნ ბ-–--------ის სახელზე.**

დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 15 ოქტომბრის №882014537741-03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით, დ-------ნ ბ-–--------ის განცხადებაზე, რომლითაც მოთხოვნილია ქ. რუსთავი, კოსტავას ქ. №15-1-ში მდებარე ბინის საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძვლით, რომ უძრავ ქონებაზე (ს/კ 02.05.07.038.01.001) შესულია ადმინისტრაციული საჩივარი, რომლის საფუძველზეც რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული იქნა პირობითი განცხადება და რომელიც არის შეჩერებული გარემოებების გამოკვლევამდე, ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 22 ოქტომბრის №882014504022-04 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებით, (ნ----ა ო----------ის პირობით განცხადებაზე) სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობის გამო სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა. ამდენად, საფუძველს მოკლებულია მოსარჩელეთა წარმომადგენლის მითითება წარმომადგენლის განცხადების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის სიყალბესთან დაკავშირებით ვინაიდან, ,,საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანების მე-13 მუხლის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, მარეგისტრირებელი ორგანო, უფლებამოსილი პირი ვალდებულია შესაბამის ელექტრონულ პროგრამაში დაარეგისტრიროს პირობითი განცხადება. ამასთან სიყალბის დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება სასამართლოში არ წარმოდგენილა.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 22 სექტემბრის №882014504022-03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით, ნ----ა ო----------ის პირობით განცხადებაზე, რომლითაც იგი მოითხოვდა ქ. რუსთავი, კოსტავას გამზირი №15-1-ში მდებარე ბინაზე რეგისტრაციის გაუქმებას სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძვლით, რომ ზემოაღნიშნულ უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 20 მარტის

№8820131118777 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით რეგისტრირებულია რ--------ნ მ----------ის საკუთრების უფლება, რომლის საფუძველს წარმოადგენს ქვემო ქართლის სააღსრულებო ბიუროს 2013 წლის 18 მარტის №05/09-01-00438-022/001 **აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე უფლების მიღების შესახებ განკარგულება და აღნიშნული უფლების რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული დოკუმენტის გაუქმების დამადასტურებელი დოკუმენტი მარეგისტრირებელ ორგანოში არ წარდგენილა.**

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2017 წლის 12 სექტემბრის №882014504022-06 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით, ნ----ა ო----------ის პირობით განცხადებაზე, რომლითაც იგი მოითხოვდა რეგისტრაციის გაუქმებას სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა და განმცხადებელს დამატებითი ინფორმაციის წარდგენა მოეთხოვა იმ საფუძვლით, რომ სარეგისტრაციო სამსახურში დაცული მონაცემებით, 2013 წლის 26 მარტის №8820131118777-03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით ქ. რუსთავში, კოსტავას გამზირი №15-1-ში მდებარე ბინის 1/4 ნაწილზე დარეგისტრირდა რ--------ნ მ----------ის საკუთრების უფლება, რომელსაც საფუძვლად დაედო ქვემო ქართლის სააღსრულებო ბიუროს 2013 წლის 19 მარტის №05/09-01-00438-022/001 აუქციონზე შეძენის ქონებაზე უფლების მიღების შესახებ განკარგულება. ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში აგრეთვე დადგინდა, რომ 02.05.07.038.01.001 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის **მესაკუთრეს უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრში დაცული ბოლო მონაცემების თანახმად, წარმოადგენს დ-------ნ ბ-—--------ე**, საფუძველი: საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 23 ოქტომბრის №882014537741-05 გადაწყვეტილება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 05 ოქტომბრის №882014504022-08 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით, ნ----ა ო----------ის 2017 წლის 22 სექტემბრის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძვლით, რომ განმცხადებელს დამატებით მოეთხოვა საკითხის გადასაწყვეტად დამატებითი დოკუმენტაცია, კერძოდ რ--------ნ მ----------სა და დ-------ნ ბ-—---------ის საკუთრების უფლების ან აღნიშნული უფლების რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული დოკუმენტის გაუქმების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, იმ პირობებში, როდესაც ქ. რუსთავი, კოსტავას გამზირი №15-1-ში მდებარე ბინა რეგისტრირებული იყო რ--------ნ მ----------ის სახელზე, რომლის საფუძველსაც ქვემო ქართლის სააღსრულებო ბიუროს 2013 წლის 18 მარტის №05/09-01-00438-022/001 აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე უფლების მიღების შესახებ განკარგულება წარმოადგენდა და რომლის გაუქმებასაც მოსარჩელე მოითხოვდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 22 სექტემბრის №882014504022-03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით, მოსარჩელეს სწორად მოეთხოვა უფლების რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული დოკუმენტის გაუქმების დამადასტურებელი დოკუმენტი მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენა. აღნიშნულის დამადასტურებელი დოკუმენტი კი არც მარეგისტრირებელ ორგანოში და არც სასამართლოში არ წარმოდგენილა. სასამართლო მხარეთა

ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ დასახელებულ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით ვ---- მ----------ის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება სადავო არ არის, ხოლო მის შემდეგ არაერთი რეგისტრაცია განხორიციელდა.

რაც შეეხება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2017 წლის 12 სექტემბრის №882014504022-06 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებას, ნ----ა ო---------ის პირობით განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა და განმცხადებელს დამატებითი ინფორმაციის წარდგენა მოეთხოვა იმ საფუძვლით, რომ სარეგისტრაციო სამსახურში დაცული მონაცემებით, 2013 წლის 26 მარტის №8820131118777-03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით ქ. რუსთავში, კოსტავას გამზირი №15-1-ში მდებარე ბინის 1/4 ნაწილზე დარეგისტრირდა რ--------ნ მ----------ის საკუთრების უფლება, რომელსაც საფუძვლად დაედო ქვემო ქართლის სააღსრულებო ბიუროს 2013 წლის 19 მარტის №05/09-01-00438-022/001 აუქციონზე შეძენის ქონებაზე უფლების მიღების შესახებ განკარგულება. ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში აგრეთვე დადგინდა, რომ 02.05.07.038.01.001 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მესაკუთრეს უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრში დაცული ბოლო მონაცემების თანახმად, წარმოადგენს დ-------ნ ბ----------ე, საფუძველი: საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 23 ოქტომბრის №882014537741-05 გადაწყვეტილება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 05 ოქტომბრის №882014504022-08 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით, ნ----ა ო----------ის 2017 წლის 22 სექტემბრის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძვლით, რომ განმცხადებელს დამატებით მოეთხოვა საკითხის გადასაწყვეტად დამატებითი დოკუმენტაცია, კერძოდ რ--------ნ მ----------სა და დ-------ნ ბ----------ის საკუთრების უფლების ან აღნიშნული უფლების რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული დოკუმენტის გაუქმების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 22 ოქტომბრის №882014504022-04, 2017 წლის 25 ოქტომბრის №882014504022-09 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოების **შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობის გამო სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.**

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ განმცხადებელს მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის და არც სასამართლოსთვის არ წარუდგენია წარმოების შეჩერების საფუძვლად მითითებული გარემოების აღმოსაფხვრელად საჭირო დოკუმენტაცია, რაც ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვისას მიღებული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 07 სექტემბრის №369068 გადაწყვეტილების მე-4 პუნქტით და 2018 წლის 25 ოქტომბრის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ №446727 გადაწყვეტილებით სათანადოდ შეფასდა.

ამდენად, ზემოაღნიშნული აქტების კანონიერების ნაწილში პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ წარმოდგენილი სარჩელი იყო უსაფუძვლო, გასაჩივრებული სადაო აქტები მიღებულ იყო კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნათა გათვალისწინებით და შესაბამისად, არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

**სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:**

როგორც აპელანტის აღნიშნავს, პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივი ხასიათის დარღვევად მიიჩნია ის გარემოება, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ საერთოდ არ იმსჯელა რეგისტრაციის შესახებ გასაჩივრებული N882014537741-05 გადაწყვეტილების კანონიერებაზე, თუმცა შეფასების გარეშე დატოვა შემდეგი საკითხები:

1) ,,საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტი, რომლის მიხედვით რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით; აგრეთვე, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული, კოდექსის მე-80 მუხლის მე-4 ნაწილი, რომლის თანახმად, თუ განცხადებაში აღნიშნული საკითხი სასამართლოს განსჯადია, ადმინისტრაციული ორგანო განცხადებას შესაბამისი დასაბუთებით დაუბრუნებს განმცხადებელს;
2) განსახილველ სადავო საკითხთან მიმართებით სასამართლო მცდარი შეფასებით უთითებს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილ პრაქტიკაზე, რომლის მიხედვითაც, საჯარო რეესტრის სტრუქტურული წყობა არ შეიძლება გაგებულ იქნას იმგვარად, რომ მას არა აქვს უფლება ადმინისტრაციული საჩივრის საფუძველზე გადაამოწმოს მის მიერვე მიღებული აქტის კანონიერება.

აპელანტის მითითებით, საგულისხმოა, ის გარემოება, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს **დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში აქვს უფლება** ადმინისტრაციული საჩივრის საფუძველზე შეამოწმოს მიღებული აქტის კანონიერება; საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ, მართალია, დასაშვებად მიიჩნია, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილების (მათ შორის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების) კონტროლის/გადამოწმების შესაძლებლობა და დავის სწორად გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობა კონტროლის განხორციელების წესს მიანიჭა, თუმცა არ დაადგინა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს **ვალდებულება განიხილო**ს საჩივარი რეგისტრაციის კანონიერებასთან დაკავშირებით. აპელანტის მითითებით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ ბოლოს მიღებული გადაწყვეტილებით, კიდევ ერთხელ განმტკიცდა, რომ **რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების კანონიერიების კვლევა, მარეგისტრირებელი ორგანოს დისკრეციაა და არა დაკისრებული ვალდებულება**. (სუსგ ა

02.11.2017, Nბს-231-227(კ-15).

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებით „სასკ-ის 2.5 მუხლი ადგენს სზაკ-ით, განსაზღვრული წესით ადმინისტრაციული ორგანოს მიმართ ადმინისტრაციული საჩივრის ერთჯერადად წარდგენის შემთხვევაში სარჩელის აღძვრის შესაძლებლობას, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი. მოცემულ შემთხვევაში სწორედ საგამონაკლისო დანაწესი მოქმედებს. აპელანტის მითითებით, ,,საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება სასამართლო წესით საჩივრდება, **სააგენტო განიხილავს რეგისტრაციის უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებებზე ადმინისტრაციულ საჩივრებს**. სზაკ-ის მე-80 მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ განცხადებაში აღნიშნული საკითხი სასამართლოს განსჯადია ან შეუძლებელია უფლებამოსილი - ადმინისტრაციული ორგანოს დადგენა, ადმინისტრაციული ორგანო განცხადებას შესაბამისი 3 დასაბუთებით დაუბრუნებს განმცხადებელს მისი შეტანიდან 5 დღის განმავლობაში. ამრიგად, ,,საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტზე, რომელშიც ცალსახადაა მითითებული, რომ რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება სასამართლო წესით საჩივრდება. მხოლოდ ამ ნორმის დეფინიციიდან გამომდინარეც კი სააგენტო უფლებამოსილი იყო მიეღო ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება აღნიშნულ ნორმაზე დაყრდნობით. აპელანტის მითითებით, სააგენტოს გააჩნია უფლებამოსილება თავად გადასინჯოს მის მიერვე გამოცემული აქტის კანონიერების საკითხი, თუმცა ეს არ აკისრებს მას ვალდებულებას, განიხილოს აქტის კანონიერება.

აპელანტის მითითებით, განსაკუთრებით საინტერესო გარემოებას წარმოადგენს ის, რომ სასამართლომ, როგორც დავის განმხილველმა ორგანომ, შეაფასა რა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო - სამსახურის სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ 2014 წლის 23 ოქტომბრის N882014537741-04, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2014 წლის 22 სექტემბრის N882014504022-03, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2017 წლის 12 სექტემბრის N882014504022-06, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2017 წლის 25 ოქტომბრის N882014504022–09 და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ 2017 წლის 25 ოქტომბრის N446727 გადაწყვეტილებების კანონიერება და მიიჩნია, რომ ისინი მიღებული იყო საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევის საფუძველზე და დაცული იყო ადმინისტრაციული აქტის მომზადებისა და გამოცემისათვის კანონმდებლობით დადგენილი წესი. ასევე, სასამართლომ კანონიერად მიიჩნია N882014537741-04 გადაწყვეტილებაც, რომელიც წინ უსწრებდა რეგისტრაციის შესახებ N882014537741–05 გადაწყვეტილების მიღებას, რომლითაც ქ. რუსთავში, კოსტავას გამზირზე N15-1-ში მდებარე ბინა, გარიგების საფუძველზე დარეგისტრირდა დ-------ნ ბ-—---------ის სახელზე. **ის გარემოება, რომ სარეგისტრაციო წარმოება განახლებულ იქნა სარეგისტრაციო - წარმოების**

**შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის შედეგად და საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა შესაბამისი გარიგების საფუძველზე, თავად სასამართლოს აქვს შეფასებული** (3.1.4. და არა მარტო).

ამდენად, იმ პირობებში, როდესაც სასამართლომ დაადგინა მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მიღებული ყველა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სისწორე, რომელსაც პირდაპირ თუ ირიბად შემხებლობა ჰქონდა დავის საგანთან და განმარტა, რომ ისინი სრულად შეესაბამებოდა მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნებს, არგუმენტირებული პასუხი არ გასცა კითხვას - N369068 გადაწყვეტილების **მე-5 პუნქტის ბათილად ცნობით და ადინისტრაციულ ორგანოში უკან დაბრუნებით ხომ არ მოდიოდა წინააღმდეგობაში მის მიერ გაკეთებულ სამართლებრივ შეფასებებთან და ხომ არ წარმოშობდა ფორმალური მართლმსაჯულების ტოლფას მდგომარეობას.** იმ ვითარებაში, როცა სასამართლომ ყველა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება მიიჩნია კანონიერად, თუმცა უკანონოდ მიიჩნია მხოლოდ N369068 გადაწყვეტილების მე-5 პუნქტი, სასამართლო ფაქტობრივად შევიდა რეგისტრაციის შესახებ N882014537741-05 გადაწყვეტილების კვლევაში (აღნიშნული იკითხება სასამართლო გადაწყვეტილების ერთობლივი ანალიზით) და სარეზოლუციო ნაწილით მივიდა დავის გადაწყვეტის განსხვავებულ შედეგამდე.

## სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის ფაქტობრივი და სამართლებრივი 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. სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარში მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები ნაწილობრივ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების შემადგენლობას, შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, როდესაც არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძვლები (სსსკ-ის 394-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევები), სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია თვითონ გამოიტანოს გადაწყვეტილება, რა დროსაც სსსკ-ის 386-ე მუხლის მიხედვით გასაჩივრებული

გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას.

**სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე და სამართლებრივი შეფასების თვალსაზრისით აღნიშნავს შემდეგს:**

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. კერძოდ, მოთხოვნები - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 22 სექტემბრის №882014504022-04 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის, 2014 წლის 23 ოქტომბრის №882014537741-04 სარეგისტრაციო წარმოების განახლების, 2017 წლის 12 სექტემბრის №882014504022-06 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, 2017 წლის 25 ოქტომბრის №882014504022-09 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 25 ოქტომბრის №446727 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის ნაწილში **არ დაკმაყოფილდა,** რაც მხარეებს არ გაუსაჩივრებიათ და შესაბამისად, ამ ნაწილში გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში.

ამასთან, ამავე გადაწყვეტილებით სადავო საკითხის გადაუწყვეტად **ბათილად იქნა ცნობილი** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 07 სექტემბრის №369068 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების მე-5 პუნქტი, რომლითაც ი-------ა, დ---ა და თ----ზ გ--------ებს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე - რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის **2014 წლის 23 ოქტომბრის №882014537741-05 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების გაუქმების** მოთხოვნის ნაწილში და ადმინისტრაციულ ორგანოს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი აქტის გამოცემა, რაც გაასაჩივრა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ და ითხოვა სარჩელის ამ ნაწილშიც დაკმაყოფილებაზე უარის თქმაც.

ამდენად, განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო პალატა შეამოწმებს პირველი ინსტანციის გადაწყვეტილების კანონიერებას **მხოლოდ სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში.**

პალატას მიაჩნია, რომ განსახილველი დავის ფარგლების სწორად დადგენისა და კანონშესაბამისი გადაწყვეტილების მიღების მიზნით მნიშვნელოვანია მოცემული კატეგორიის დავებზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკის ჯეროვანი ანალიზი.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ **რეგისტრაციის შესახებ** მიღებული გადაწყვეტილების გასაჩივრების წესს, საკანონმდებლო დონეზე, ადგენს ,,საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 ნაწილი, რომლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის, ასევე მოძრავ ნივთსა და

არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით. რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით. ამავე კანონის მე-3 მუხლის მე-6[1] პუნქტი მარეგისტრირებელ ორგანოს ანიჭებს **უფლებამოსილებას** საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით დააზუსტოს, შეცვალოს, ძალადაკარგულად გამოაცხადოს ან ბათილად ცნოს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული მცდარი ან ურთიერთშეუსაბამო მონაცემები.

მხარეთა უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების დაცვის მიზნით, ასევე სადავო საკითხის აქტუალობიდან გამომდინარე, მნიშვნელოვანია პასუხი გაეცეს კითხვას თუ რომელი ორგანო წარმოადგენს **უფლებამოსილ** ან/და **ვალდებულ** დავის განმხილველ ორგანოს განიხილოს რეგისტრაციის კანონიერების საკითხი, მაშინ როდესაც მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ ამგვარი გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმებაზე დაინტერესებულ პირს ეთქვა უარი.

მოცემულ კითხვაზე პასუხის გაცემამდე, მნიშვნელოვანია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკაზე დაყრდნობით, კიდევ ერთხელ აღინიშნოს საჩივრის წარდგენის პირობებში, რომელმა ორგანომ უნდა განიხილოს რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების კანონიერების საკითხი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო, **2015 წლის 25 თებერვლის** №ბს-598-591(კ-15) გადაწყვეტილებით, **დასაშვებად მიიჩნევს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილების** (მათ შორის, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების) **კონტროლის/გადამოწმების შესაძლებლობას.**

საკასაციო სასამართლომ **2017 წლის 20 ივლისის** №ბს-43-42(კ-17) გადაწყვეტილებით, მართებულად მიიჩნია სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29.3 მუხლი (მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის, ასევე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით. რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით) **არ გამორიცხავს** სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს **უფლებამოსილებას** წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში გადაამოწმოს ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერება.

**2017 წლის 02 ნოემბრის** №ბს231-227(კ-15) გადაწყვეტილებით, საკასაციო სასამართლო **დასაშვებად მიიჩნევს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კონტროლის/გადამოწმების შესაძლებლობას** (სუსგ 25.05.2011წ. N-695-1651(კ-10), 25.02.2016წ. №ბს-598-591 (კ-15)), თუმცა არ ადგენს

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს **ვალდებულებას** განიხილოს რეგისტრაციის კანონიერებასთან დაკავშირებით დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი ნებისმიერი საჩივარი. ასეთი საჩივრის განხილვა, უზენაესი სასამართლოს დადგენილი პრაქტიკის და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29-ე მუხლის გათვალისწინებით, არის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს **უფლებამოსილება** და **არა ვალდებულება.**

უზენაესი სასამართლოს 2018 წლის 17 მაისის №ბს-103-103(კ-18) გადაწყვეტილებაში კვლავ განიმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29.3 მუხლი (მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის, ასევე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით. რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით) არ გამორიცხავს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებამოსილებას წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში გადაამოწმოს ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერება.

საკასაციო პალატა **2018 წლის 24 მაისის** №ბს-743-735(კ-16) გადაწყვეტილებაში აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29.3 მუხლი არ კრძალავს სააგენტოს მიერ რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებასთან დაკავშირებით წარდგენილი საჩივრის განხილვას, დაშვებულია სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მისი ტერიტორიული სამსახურების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების კონტროლის/გადამოწმების შესაძლებლობა (სუსგ 25.05.2011წ. N-695-1651(კ-10), 25.02.2016წ. №ბს-598-591 (კ-15), 02.11.2017წ. №ბს-231-227(კ-15), 20.07.2017წ. №ბს-43-42(კ-17)), რასაც თვით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობის პრაქტიკაც ადასტურებს. ასე მაგ. ადმინისტრაციული საჩივრის საფუძველზე დაწყებული ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 01.02.2010წ. გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ რეგისტრაციის შესახებ 28.10.2009წ. N... გადაწყვეტილება, საკასაციო სასამართლოს 25.05.2011წ. გადაწყვეტილებით (საქმე №ბს-1695-1651(კ-10)) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც არარად იქნა ცნობილი სააგენტოს აქტი. საკასაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ სარეგისტრაციო ურთიერთობა ეფექტურ კონტროლს საჭიროებს, რაც ერთის მხრივ გამოვლენას უნდა პოულობდეს ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებაში განახორციელოს გადაწყვეტილებებზე და მოქმედებებზე თვითკონტროლი და მეორე მხრივ სრული ციკლის სასამართლოს კონტროლქვეშ მოქცევაში. საკასაციო სასამართლოს 25.02.2016წ. განჩინებით (საქმე №ბს-598-591(კ-15)) დასაშვებად იქნა მიჩნეული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ (14.08.2014წ. N-68943 გადაწყვეტილება) რეგისტრაციის შესახებ ტერიტორიული სამსახურის გადაწყვეტილების კონტროლის, განხორციელებულ რეგისტრაციაზე ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შესაძლებლობა. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის მითითება იმაზე, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის შესახებ

საჩივრდება სასამართლო წესით, ადასტურებს პირის შესაძლებლობას ადმინისტრაციული საჩივრის შეტანა - განხილვის პროცედურების გარეშე პირდაპირ მიმართოს სასამართლოს, ასეთ შემთხვევაში არ იმოქმედებს სასკ-ის მე-2 მუხლის მე-5 ნაწილის დანაწესი - სარჩელის აღძვრამდე აქტის სავალდებულოდ ადმინისტრაციული წესით გასაჩივრების შესახებ. ამასთანავე, **29-ე მუხლის დანაწესი არ გამორიცხავს პირის უფლებას რეგისტრაციის საკითხთან დაკავშირებით მიმართოს ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოს - სააგენტოს**, როგორც ერთიანი, ცენტრალიზებული სარეგისტრაციო სისტემის უმაღლესი ორგანოს, სააგენტო განიხილავს ადმინისტრაციულ საჩივარს, რომელიც წარმოადგენს სარეგისტრაციო ორგანოების მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების კანონიერების გადამოწმების, სარეგისტრაციო ორგანოს პრაქტიკის კორექტირების ქმედით საშუალებას. ასეთ შემთხვევაში გასაჩივრებას არ აქვს სუსპენსიური ეფექტი, გასაჩივრება არ აჩერებს სარეგისტრაციო ორგანოს გადაწყვეტილების და რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედებას.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიერ მიღებული არაერთი გადაწყვეტილებით განიმარტა ,,საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის დანაწესი, რომელიც რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებაზე საჩივრის განმხილველ ორგანოდ ადგენს სასამართლოს, თუმცა სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ მიუხედავად მოცემული კატეგორიის დავებზე უზენაესი სასამართლოს არაერთი განმარტებისა, მხარეთათვის - ერთის მხრივ მარგისტრირებელი ორგანოსთვის, ხოლო მეორეს მხრივ დაინტერესებული პირისთვის, ნორმის ჩანაწერი **კვლავაც ბუნდოვანი რჩება.** მარეგისტრირებელ ორგანოს კვლავაც მიაჩნია, რომ საჩივრის პირობებშიც კი იგი არ არის ვალდებული განიხილოს რეგისტრაციის შესახებ აქტის კანონიერება, ხოლო დაინტერესებული პირები ეყრდნობიან რა სასამართლოს მიერ მიღებულ ზემოაღნიშნულ გადაწყვეტილებებს, მიიჩნევენ, რომ მარეგისტრირებელი ორგანო არ არის უფლებამოსილი განუხილველად დატოვოს წარდგენილი საჩივარი. შესაბამისად, პალატას მიაჩნია, რომ მოცემული საკითხი კვლავაც აქტუალურია, მხარეთათვის ნორმა არაერთგვაროვნად აღიქმება, რაც არაერთხელ განმარტებულ ნორმაზე კვლავაც მსჯელობის წინაპირობას ჰქმნის.

სააპელაციო პალატა უზენაესი სასამართლოს ზემოთ მითითებულ განმარტებათა ბოლო, უახლესი განმარტების გათვალისწინებით აღნიშნავს, რომ დაინტერესებული მხარე უფლებამოსილია რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებათა **კანონიერების შემოწმების მიზნით მიმართოს როგორც მარეგისტრირებელ ორგანოს, ასევე სასამართლოს**. სადავო ნორმა და მასში რეგისტრაციის შესახებ აქტის კანონიერების შემოწმების დაქვემდებარება სასამართლოსადმი, მარეგისტრირებელ ორგანოს არ უზღუდავს ამგვარ აქტზე წარდგენილი საჩივრის განხილვის უფლებას. საკასაციო სასამართლო დასაშვებად მიიჩნევს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კონტროლის/გადამოწმების შესაძლებლობას, თუმცა **არ ადგენს** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს **ვალდებულებას** განიხილოს რეგისტრაციის კანონიერებასთან დაკავშირებით

დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი ნებისმიერი საჩივარი. ასეთი საჩივრის განხილვა, უზენაესი სასამართლოს დადგენილი პრაქტიკის და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29-ე მუხლის გათვალისწინებით, არის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებამოსილება და არა ვალდებულება. ამდენად, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში არ არსებობს ასკ 32.4. მუხლზე მითითებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 07 სექტემბრის №369068 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების მე-5 პუნქტის ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

სააპელაციო სასამართლო გარდა ამისა, ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზეც, რომ განსახილველ შემთხვევაში წარმოდგენილი სარჩელით მოსარჩელეები ნაწილობრივ სადავოდ ხდიდნენ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 07 სექტემბრის №369068 გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციული საჩივრის დაუკმაყოფილებლობისა და ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის ნაწილში და ასევე სადავოდ ხდიდნენ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის **2014 წლის 23 ოქტომბრის №882014537741-04, №882014537741-05 რეგისტრაციის შესახებ**, 2014 წლის 22 სექტემბრის №882014504022-03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, 2017 წლის 12 სექტემბრის №882014504022-06 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, 2017 წლის 25 ოქტომბრის №882014504022-09 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 25 ოქტომბრის №446727 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებების კანონიერების საკითხს.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად **ბათილად ცნო** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 07 სექტემბრის №369068 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების **მე-5 პუნქტი**, რომლითაც ი-------ა, დ---ა და თ----ზ გ---------ების წარმომადგენელს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 23 ოქტომბრის №882014537741-05 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების გაუქმების მოთხოვნის ნაწილში, ხოლო მოსარჩელეთა დანარჩენი სასარჩელო მოთხოვნები უსაფუძვლობის გამო არ დააკმაყოფილა.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ სასარჩელო მოთხოვნაზე ბათილად იქნეს ცნობილი რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 23 ოქტომბრის №882014537741-05 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება მიუთითა, რომ **მარეგისტრირებელმა ორგანომ თავად უნდა იმსჯელოს** გასაჩივრებული რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების კანონიერებაზე.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ

წინამდებარე გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში იმსჯელა რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 22 სექტემბრის №882014504022-03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, 2017 წლის 12 სექტემბრის №882014504022-06 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, 2017 წლის 25 ოქტომბრის №882014504022-09 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 25 ოქტომბრის №446727 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებების კანონიერების საკითხზე და დაასკვნა, რომ ადმინსტრაციული ორგანოს ყველა ზემოხსენებული გადაწყვეტილება სრულ შესაბამისობაში იყო მოქმედ კანონმდებლობასთან, რაც საქმის სააპელაციო განხილვის ეტაპზე მიიჩნეულია კანონშესაბამის აქტებად, რამეთუ **ამ ნაწილში გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში.** პირველი ინსტანციის სასამართლო ზემოთ აღნიშნული დასკვნის პირობებში ფაქტობრივად მსჯელობს რა მარეგისტრირებელი ორგანოს 2014 წლის 23 ოქტომბრის №882014537741-05 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მართებულობის საკითხზე, მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს **არ ჰქონდა უფლება** ადმინისტრაციული საჩივრის ავტორისათვის **ეთქვა უარი** რეგისტრაციის შესახებ მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმებაზე და დააკისრა მას ვალდებულება საქმის გარემოებების ხელხალი შესწავლა/გამოკვლების შემდგომ იმსჯელოს 2014 წლის 23 ოქტომბრის №882014537741-05 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების კანონიერების საკითხზე.

სააპელაციო პალატა, იზიარებს რა სააპელაციო საჩივრის მოტივაციას, მიიჩნევს, რომ მიუხედავად საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სწორად დადგენისა პირველი ინსტანციის საამართლომ არასწორად განმარტა ,,საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის ნორმატიულ შინაარსი, რომელიც რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებაზე საჩივრის განმხილველ ორგანოდ ადგენს სასამართლოს. აღიშული ასევე განმტკიცებულია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკითაც, სადაც განმარტებულია, რომ რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების კანონიერიების კვლევა ექცევა მარეგისტრირებელი ორგანოს **დისკრეცის ფარგლებში** და ის არ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს მის სავალდებულოდ განსახორცილელებელ ფუნქციად. ამავე კანონის მე-3 მუხლის მე-6[1] პუნქტი მარეგისტრირებელ ორგანოს ანიჭებს **უფლებამოსილებას** საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით დააზუსტოს, შეცვალოს, ძალადაკარგულად გამოაცხადოს ან ბათილად ცნოს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული მცდარი ან ურთიერთშეუსაბამო მონაცემები.

შესაბამისად, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სათნადო მსჯელობისა და მყარი დასაბუთების გარეშე დატოვა მიღებული გადაწყვეტილება იმ თვალსაზრისით, რომ არ განმარტა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის საფუძველზე 07.09.2017 N369068 გადაწყვეტილების მე-5 პუნქტის ბათილად ცნობის პირობებში დამატებით რა არსებითი ხასიათის ფაქტობრივი გარემოებები უნდა გამოიკვლიოს

ადმინისტრაციულმა ორგანომ, მაშინ როდესაც თავად კანონიერად მიიჩნია მარეგისტრირებელი ორგანოს ყველა ის გადაწყვეტილება (ამ ნაწილში გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძლაში), რაც წარმოადგენს 2014 წლის 23 ოქტომბრის №882014537741-05 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების სამართლებრივ წინამძღვრებს. აღსანიშნავია, რომ სასამართლოს მიერ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების დადგენისა და მათი ანალიზის შედეგად მიღებული დასკვნა არ არის თავსებადი საქმეზე დამდგარ სამართლებრივ შედეგთან, რამეთუ ადმინისტრაციული ორგანოსათვის საქმის დაბრუნებისა და ხელახალი გამოკვლევის შემდგომ ახალი გადაწყვეტილების მიღებაზე მსჯელობის პროცეში, მას პრაქტიკულად ეზღუდება ფაქრგლები ერთობლიობაში შეაფასოს ის გადაწყვეტილებებიც, რომლებიც წარმოადგენდა რეგისტრაციის შესახებ 2014 წლის 23 ოქტომბრის აქტის სამართლებრივ წინამძღვრებს, იმ მარტივი მიზეზის გამო, რომ ამ აქტების კანონთან შეუსაბამობა სასამართლოს არ დაუდგენია და ისინი ამჟამად შესულია კანონიერ ძლაში. ხოლო, დავის არსის კონტექსტის გათვალისწინებით, ადმინსტრაციული ორგანოსათვის მხოლოდ ერთი სადავო აქტის კანონიერების შემოწმების დავალება ამავე აქტის მიღების განმაპირობებელი სხვა აქტების კანონიერად მიჩნევის პირობებში, მხოლოდ იმ მოტივით, რომ მას არ ჰქონდა უფლება უარი ერთქვა ამ აქტის კანონიერების შემოწმებაზე, სააპელაციო პალატას სამართლებრივად დაუსაბუთებლად მიაჩნია. მით უფრო მაშინ, როდესაც 2014 წლის 23 ოქტომბრის №882014537741-05 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების **კანონიერების შემოწმება** სარჩელის ერთ-ერთ მოთხოვნას წარმოადგენდა.

ამდენად, სააპლაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ზემოთ აღწერილ ვითარებში სასამართლო ვალდებული იყო, არა თუ ადმინისტრაციული ორგანოსთვის დაევალებინა, არამედ თავადვე სრულყოფილად ემსჯელა 2014 წლის 23 ოქტომბრის №882014537741-05 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების კანონთან შესბამისობის საკითხზე, მით უფრო იმ პირობებში, როცა მის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებაში მოყვანილი არგუმენტები და მოტივაცია იძლევა მხოლოდ ერთი დასკვნის გამოტანის შესაძლებლობას, რომ სარჩელი იყო უსაფუძვლო და არ ერქვემდებარებოდა ნაწილობრივ დაკმაყოფილებასაც კი.

სააპელაციო პალატა მსჯელობს რა, სარჩელის დაკმაყოფილებული ნაწილის საფუძვლიანობაზე, მიაჩნია, რომ არ არსებობს ამ სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების როგორც ფაქტობრივი და ისე სამართლებრივი საფუძვლები, შემდეგ გარემოებათა გამო:

უპირველეს ყოვლისა სასამართლო მოიხმობს საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის 26-ე მუხლის ნორმატიულ შიანარსს, რომლის თანახმად, რეგისტრაცია ძლადაკაგულად გამოცხადდება 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.
ამასთან, 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.
ისევე როგორც პირველი ინსტანციის სასამართლო, სააპლაციო პალატაც დადგენილად მიიჩნევს, რომ საქმის მასალებში არ მოიპოვება მტკიცებულება, რაც მიუთითებდა რეგსტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ძლადაკარგულად, ბათილან ან არარად ცნობის ზემოთ დასახელებული რომელიმე კრიტერიუმის არსებობას.

უდავოდ დადგენილია ისიც, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 08 ოქტომბერს N882014537741 სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა დ-------ნ ბ-–---------ემ და ამავე დღეს დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ითხოვა ქ. რუსთავი, კოსტავას ქ. №15-1-ში მდებარე ბინის (ს/კ 02.05.07.038.01.001) საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 15 ოქტომბრის №882014537741-03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით, დ-------ნ ბ-–---------ის ზემოხსენებულ განცხადებაზე, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძვლით, დასახელებულ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით მაათთან **შესული იყო ადმინისტრაციული საჩივარი**, რომლის საფუძველზეც რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული იყო N882014504022 პირობითი განცხადება და რომელიც არის შეჩერებული გარემოებების გამოკვლევამდე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 23 ოქტომბრის №882014537741-04 გადაწყვეტილებით, შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის შედეგად, დ-------ნ ბ-–---------ის N882014537741 განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება განახლდა და იმავე დღესვე მიღებული №882014537741-05 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ქ. რუსთავში, კოსტავას გამზირი №15-1-ში მდებარე ბინაზე (ს/კ 02.05.07.038.01.001) განხორციელდა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია დ-------ნ ბ-–---------ის სახელზე.

იმ პირობებში, როდესაც რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 4 ივნისის გადაწყვეყილების კანონიერ ძლაში შესული ნაწილით დადგინდა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 23 ოქტომბრის №882014537741-04 სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ, 2014 წლის 22 სექტემბრის №882014504022-03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, 2017 წლის 12 სექტემბრის №882014504022-06 სარეგისტრაციო

წარმოების შეჩერების შესახებ, 2017 წლის 25 ოქტომბრის №882014504022-09 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 25 ოქტომბრის №446727 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებები მიღებულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე, დაცულია ადმინისტრაციული აქტის მომზადებისა და გამოცემისთვის კანონმდებლობით დადგენილი წესი, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სამართლებრივ საფუძველს მოკლებულია სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 23 ოქტომბრის №882014537741-05 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების გაუქმების შესახებ, ვინაიდან, საამართლოს კანონიერ ძლაში შესული გადაწყვეტილებით ერთმნიშვნელოვნად დადგენილია, რომ დ-------ნ ბ-—————ის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება განახლდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის შედეგად, რაც მოცემულ შემთხვევაში წარმოადგენდა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დასრულების ერთადერთ დამაბრკოლებელ გარემოებას, ხოლო აღინუშნული გარემოების გამორიცხვის პირობებში მარეგსტრირებელ ორგანოს არ გააჩნდა კანონისმიერი საფუძველი, განმცხადებლისათვის ეთქვა უარი 2014 წლის 8 ოქტომბერს დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მოპოვებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნებს გადაწყვეტილების გასაჩივრებულ ნაწილში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 7 სექტემბრის N369068 გადაწყვეტილების მე-5 პუნქტის ბათილად ცნობის შესახებ და მიიჩნევს, რომ მისი გაუქმებით მიღებულ იქნეს უნდა ახალი გადაწყვეტილება; კერძოდ, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს და მოსარჩელეებს უარი უნდა ეთქვათ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

**საპროცესო ხარჯები:**

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე მუხლის თანახმად, საქმის განხილვა სააპელაციო სასამართლოში წარმოებს იმ წესების დაცვით, რაც დადგენილია პირველი ინსტანციით საქმეთა განხილვისათვის, ამ თავში მოცემული ცვლილებებითა და დამატებებით. ამდენად, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის გამო სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ თ----ზ გ---------ს, ი---------ა გ---------ს და დ---ა გ---------ს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ 150 ლარის გადახდა, ხოლო მოსარჩელეთა მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 100 (ასი) ლარის ოდენობით უნდა დარჩეს

სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

**ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:**

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 389-ე მუხლებით და

**გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:**

1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;

2. გაუქმდეს რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 04 ივნისის გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბთილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 7 სექტემბრის N369068 გადაწყვეტილების მე-5 პუნქტი ადმინსტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. თ----ზ გ---------ის, ი---------ა გ---------ის და დ---ა გ---------ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

4. თ----ზ გ---------ს, ი---------ა გ---------ს და დ---ა გ---------ს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ დაეკისროთ 150 ლარის გადახდა;

5. თ----ზ გ---------ის, ი---------ა გ---------ის და დ---ა გ---------ის სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 100 (ასი) ლარის ოდენობით დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

**მოსამართლე** **დავით ახალბედაშვილი**