



## გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

საქმე №3/7419-18

31

მაისი,

2019

წელი

თბილისი

შესავალი ნაწილი

### თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე მერი გულუაშვილი  
სხდომის მდივანი ნინო მაღალაძე

მოსარჩელე: ნა-----ე;

წარმომადგენელი: თე-----ი;

მოპასუხე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;

წარმომადგენელი: თა-----ია;

მესამე პირი: და-----ე;

წარმომადგენელი: ვ-----;

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების  
ბათილად ცნობა

### აღწერილობითი ნაწილი:

#### 1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2---  
წლის 09 ნოემბრის N8----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ;

1.2. ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2---  
წლის 09 ნოემბრის N1----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ  
გადაწყვეტილების ძალადაკარგულად გამოცხადების თაობაზე.

#### 2. მოპასუხის პოზიცია:

მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა მხარი  
დაუჭირა წერილობით წარმოდგენილ შესაგებელს, სარჩელი არ ცნო და  
განმარტა, რომ არ არსებობს გასაჩივრებული აქტების ბათილად ცნობის

საფუძველი.

### **3. მესამე პირის პოზიცია:**

მესამე პირის - და-----ის წარმომადგენელმა მხარი დაუჭირა საქმეზე წერილობით წარმოდგენილ შესაგებელს, სარჩელი არ ცნო და მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

### **4. სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:**

**4.1.** 2--- წლის 21 ივნისს, თბილისის საქალაქო სასამართლოს განცხადებით მომართა ნა-----ემ, მოპასუხე გ-----ის მიმართ, სარჩელის აღძვრამდე უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების შესახებ. განმცხადებელმა მოითხოვა გ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე მისამართზე: თბილისი,-----  
- (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 01.-----.01.0-- - 1/2 ნაწილზე ყადაღის დადება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2--- წლის 22 ივნისის განჩინებით (საქმე N-----), ნა-----ის განცხადება სარჩელის აღძვრამდე სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გ-----ეს (პირადი N01-----) აეკრძალა საჯარო რეესტრში მის სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხული უძრავი ქონებიდან, მდებარე თბილისი,----- (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 01.-----.01.0-- - 1/2 ნაწილის გასხვისება და უფლებრივი დატვირთვა, სახელდობრ, იპოთეკით, სერვიტუტით, უზურფრუქტით; ამავე განჩინებით, განმცხადებელ ნა-----ეს უარი ეთქვა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების სახით ყადაღის გამოყენებაზე.

### **მტკიცებულება, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:**

-თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2--- წლის 22 ივნისის განჩინება სარჩელის აღძვრამდე სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ განცხადების ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ (საქმე N-----) (ს.ფ. 117-123);

**4.2.** 2--- წლის 22 ივნისს, ნა-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, წარუდგინა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2--- წლის 22 ივნისის განჩინება სარჩელის აღძვრამდე სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ განცხადების ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ (საქმე N-----) და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა აკრძალვის წარმოშობის რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 25 ივნისის N1----- გადაწყვეტილებით, ნა-----ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და თბილისის

საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2--- წლის 22 ივნისის განჩინების (საქმე N-----) საფუძველზე, უძრავი ქონების, მდებარე თბილისი,----- (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 01.-----.01.0--) 1/2 ნაწილზე, დარეგისტრირდა აკრძალვა.

#### **მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:**

-ნა-----ის 2--- წლის 22 ივნისის განცხადება (ს.ფ. 116);  
-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 25 ივნისის N1----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ (ს.ფ. 125);

**4.3.** 2--- წლის 05 ნოემბერს, და-----ის წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, წარუდგინა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2--- წლის 28 სექტემბრის განჩინება მხარეთა მორიგების საფუძველზე საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ (საქმე N2-----) და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა სასამართლო აქტის საფუძველზე უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: თბილისი, გლ-----  
-

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2--- წლის 28 სექტემბრის განჩინების თანახმად, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის წარმოებაში იყო და-----ის სარჩელი, მოპასუხე გ-----ის წინააღმდეგ - უძრავი ქონების საკუთრების რეგისტრაციის გაუქმებისა და მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე. 2--- წლის 26 სექტემბერს, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიას განცხადებით მიმართეს მხარეებმა და განმარტეს, რომ მათ შორის მიღწეული იქნა შეთანხმება, რის საფუძველზეც გაფორმდა მორიგების აქტი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მხარეებმა იშუამდგომლეს წარმოდგენილი მორიგების აქტის სასამართლოს მიერ ზეპირი მოსმენის გარეშე დამტკიცების შესახებ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2--- წლის 28 სექტემბრის განჩინებით (საქმე N2-----), დამტკიცდა მორიგება ერთი მხრივ, მოსარჩელე და-----ეს (პ/ნ N01-----, წარმოდგენილი ვ-----ს (პ/ნ N3-----) სახით და მეორე მხრივ, მოპასუხე, გ-----ეს (პ/ნ N01-----) შორის შემდეგი პირობებით:

1. გ-----ე აღიარებს რა სასარჩელო მოთხოვნას, თანახმაა დავის საგანზე, მდებარე: ქ. თბილისი, გლდანი, მეშვიდე მ/რ, კორპუსი N----- (ს/კ N01.----- .01.0--) საჯარო რეესტრში გაუქმდეს მისი საკუთრების რეგისტრაცია და აღნიშნული ბინა მდებარე: ქ. თბილისი, გლ-----9, (ს/კ N01.----- .01.0--) აღირიცხოს მოსარჩელე და-----ის (პ/ნ N01----- სახელზე საკუთრების უფლებით.

2. მოსარჩელე და-----ე, წარმოდგენილი ვ-----ს სახით, თანახმაა დავის საგანის მის სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხვის შემდეგ მოპასუხე გ-----ემ ისარგებლოს აღნიშნული ქონებით, ბინა მდებარე: ქ. თბილისი, გლდანი, მეშვიდე მიკრორაიონი, კორპუსი N----- (ს/კ N01.-----.01.0--).

**მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:**

-და-----ის წარმომადგენლის 2--- წლის 05 ნოემბრის განცხადება (ს.ფ. 88);  
-თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2--- წლის 28 სექტემბრის განჩინება მხარეთა მორიგების საფუძველზე საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ (საქმე N2-----) (ს.ფ. 89-91);

**4.4.** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2--- წლის 09 ნოემბერს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება N8-----, რომლის თანახმად, და-----ის 2--- წლის 05 ნოემბრის განცხადება სასამართლო აქტის საფუძველზე უფლების რეგისტრაციის შესახებ დაკმაყოფილდა.

2--- წლის 09 ნოემბერს, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ასევე მიიღო გადაწყვეტილება N1----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ძალადაკარგულად გამოცხადების თაობაზე, რომლის მიხედვით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის გათვალისწინებით, 26-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 22.06.2--- წლის N----- განჩინების საფუძველზე წარმოშობილი საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაცია გამოცხადდა ძალადაკარგულად.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 09 ნოემბრის N8----- და N1----- გადაწყვეტილებების საფუძველზე, სააგენტოს მიერ გაცემული იქნა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი: 09.11.2--- წელი), რომლის თანახმადაც, უძრავ ნივთზე, მდებარე: თბილისი, გლდანი VII მ/რ, კორპუსი 20, ბინა N9 (ს/კ 01.-----.01.0--) აღირიცხა და-----ის საკუთრების უფლება, ვალდებულების რეგისტრაციის გარეშე.

**მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:**

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 09 ნოემბრის გადაწყვეტილება N8----- რეგისტრაციის შესახებ (ს.ფ. 97);  
-საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტოს 2--- წლის 09 ნოემბრის გადაწყვეტილება N1----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ძალადაკარგულად გამოცხადების თაობაზე (ს.ფ. 127);  
-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი: 09.11.2--- წელი) (ს.ფ. 98-99).

**სამოტივაციო ნაწილი:**

## **5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:**

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

## **6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:**

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

## **7. სამართლებრივი შეფასება:**

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ 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.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას. ამავე მუხლის მეორე პუნქტით მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება გამოიცემა წერილობითი ფორმით და შეიცავს შემდეგ მონაცემებს: ა) გადაწყვეტილების სახეს; ბ) სათაურს; გ) მარეგისტრირებელი ორგანოს დასახელებას და მისამართს; დ) გამოცემის დროს და რეგისტრაციის ნომერს; ე) დასაბუთებას და სამართლებრივ საფუძვლებს; ვ) იმ ორგანოს დასახელებას და მისამართს, სადაც შეიძლება გადაწყვეტილების გასაჩივრება, და საჩივრის წარდგენის ვადას; ზ) უფლებამოსილი პირის გვარს, სახელსა და ხელმოწერას; თ) სამსახურებრივ ბეჭედს. მითითებული მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად,

ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, ასევე საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლება და საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა წარმოშობილად, შეცვლილად ან შეწყვეტილად, ხოლო საკუთრების უფლება მიტოვებულად ითვლება რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების გამოცემის მომენტიდან, გარდა ამ კანონით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

სასამართლო, ზემოაღნიშნული ნორმების შინაარსიდან გამომდინარე, მიიჩნევს, რომ რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 09 ნოემბრის N8----- და რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ძალადაკარგულად გამოცხადების თაობაზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 09 ნოემბრის N1----- გადაწყვეტილებები წარმოადგენენ 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 ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონსა და სხვა საკანონმდებლო თუ კანონქვემდებარე აქტების დებულებებთან.

**7.2.** „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.

მითითებული კანონის მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში 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-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, ხოლო მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

სასამართლო მიუთითებს, რომ უძრავ ქონებაზე როგორც რეგისტრაცია, ასევე მასში ცვლილება წარმოებს კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს. კერძოდ, დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია განმარტებულია, როგორც რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

ამდენად, რეგისტრაციის განხორციელების მოთხოვნით სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა მიმართოს დაინტერესებულმა პირმა (მესაკუთრემ) და წარადგინოს სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილ გარემოებებს წარმოადგენს, რომ 2--- წლის 22 ივნისს, ნა-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, წარუდგინა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2--- წლის 22 ივნისის განჩინება სარჩელის აღძვრამდე სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ განცხადების ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ (საქმე N-----) და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა აკრძალვის წარმოშობის რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 25 ივნისის N1----- გადაწყვეტილებით, ნა-----ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2--- წლის 22 ივნისის

განჩინების (საქმე N-----) საფუძველზე, უძრავი ქონების, მდებარე თბილისი,----- (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 01.-----.01.0--) 1/2 ნაწილზე, დარეგისტრირდა აკრძალვა.

ასევე, დადგენილია, რომ 2--- წლის 05 ნოემბერს, და-----ის წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, წარუდგინა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2--- წლის 28 სექტემბრის განჩინება მხარეთა მორიგების საფუძველზე საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ (საქმე N2-----) და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა სასამართლო აქტის საფუძველზე უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: თბილისი, გლ-----

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2--- წლის 09 ნოემბერს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება N8-----, რომლის თანახმად, და-----ის 2--- წლის 05 ნოემბრის განცხადება სასამართლო აქტის საფუძველზე უფლების რეგისტრაციის შესახებ დაკმაყოფილდა, ხოლო ამავე დღეს სააგენტომ ასევე მიიღო გადაწყვეტილება N1----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ძალადაკარგულად გამოცხადების თაობაზე, რომლის მიხედვით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის გათვალისწინებით, 26-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 22.06.2--- წლის N----- განჩინების საფუძველზე წარმოშობილი საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაცია გამოცხადდა ძალადაკარგულად. ამდენად, სააგენტოს მიერ 2--- წლის 09 ნოემბერს მომზადებული ამონაწერის თანახმად, უძრავ ნივთზე, მდებარე: თბილისი, გლდანი VII მ/რ, კორპუსი 20, ბინა N9 (ს/კ 01.-----.01.0--) აღირიცხა და-----ის საკუთრების უფლება, ვალდებულების რეგისტრაციის გარეშე.

**7.3.** სასამართლო მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის მე-2 პუნქტზე, რომლის 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. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, ამ მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული შეზღუდვა (მისი შინაარსის გათვალისწინებით) არ ვრცელდება იმ შემთხვევაზე, როცა სარეგისტრაციო დოკუმენტი სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტია, ხოლო მითითებული კანონის 26-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით დადგენილია, რომ რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ წარმოდგენილია სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს

უფლების გადასვლის ან/და შეწყვეტის ფაქტს. ამასთან, უნდა აღინიშნოს, რომ იდენტური შინაარსის დებულებებს ითვალისწინებს საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-14 მუხლის მე-19 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტი, რომელიც იმეორებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის მე-2 პუნქტითა და მე-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ ნორმებს.

სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებაზე, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტების, ასევე „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-14 მუხლის მე-19 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის დღეს მოქმედი რედაქციები (რომელიც ასევე მოქმედებდა სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემის დროს) შემუშავებული იქნა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილების შეტანის თაობაზე 2016 წლის 03 ივნისის N5154-რს კანონისა და „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებაში ცვლილებების შეტანის თაობაზე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს N151 ბრძანების საფუძველზე. ზემოაღნიშნული ცვლილებების განხორციელებამდე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტები ჩამოყალიბებული იყო შემდეგნაირად: 2) ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაცია გამორიცხავს ამ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე რაიმე სხვა უფლების ან საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაციას, თუ შესაბამისი სარეგისტრაციო დოკუმენტით სხვა რამ არ არის დადგენილი; 3) თუ საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის შესახებ სამართლებრივ აქტში პირდაპირ არ არის მითითებული უფლების შეწყვეტის რეგისტრაციის აკრძალვის შესახებ ან/და ეს უფლება არ არის საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ობიექტი, ამ მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული შეზღუდვა არ ვრცელდება: ა) ყადაღადადებული და განკარგვააკრძალული უძრავი ნივთის მართლზომიერი მფლობელის საკუთრების უფლების ან ყადაღადადებული ნივთისა და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით იძულებითი განკარგვის შედეგად წარმოშობილი უფლების რეგისტრაციაზე; ბ) უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა ცვლილების რეგისტრაციაზე; გ) რეგისტრირებული უფლების (გარდა საკუთრების უფლებისა) შეწყვეტაზე, ხოლო „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-14 მუხლის მე-19 პუნქტი ფორმულირებული იყო შემდეგი სახით: ნივთზე რეგისტრირებული საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა (მისი შინაარსის გათვალისწინებით) გამორიცხავს ამ ნივთზე სხვა რაიმე უფლების/ვალდებულების რეგისტრაციას, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც: ა) რეგისტრაციით დაინტერესებული პირი წარმოადგენს საჯარო-სამართლებრივ შეზღუდვარეგისტრირებული უძრავი ნივთის

მესაკუთრის ან ამ ნივთზე სხვა რეგისტრირებული უფლების/ვალდებულების მფლობელის უფლებამონაცვლე; ბ) სარეგისტრაციო დოკუმენტის მიღების, გამოცემის ან შედგენის მიზნით ჩატარებულ ადმინისტრაციულ წარმოებასა ან სასამართლო პროცესში/საარბიტრაჟო წარმოებაში, რომელიც დასრულდა მხარეთა მორიგებით, მონაწილეობდა საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციის საფუძვლად გამოყენებული დოკუმენტის გამოცემის, მიღების ან შედგენის ინიციატორი ან მისი უფლებამონაცვლე; გ) სარეგისტრაციო დოკუმენტი გაცემული, მიღებული ან შედგენილია ყადაღის, განკარგვის უფლების შეზღუდვის ან აკრძალვის რეგისტრაციამდე, ამასთანავე, სარეგისტრაციო დოკუმენტი გაცემული, მიღებული ან შედგენილია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე. ასეთ შემთხვევაში რეგისტრირებული ყადაღა, განკარგვის შეზღუდვა ან აკრძალვა ცხადდება ძალადაკარგულად; დ) რეგისტრაციის შედეგად იცვლება უფლების სუბიექტის ან/და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემები; ე) წარმოდგენილია უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების გაუქმების ან გაუქმების საფუძვლის დამადასტურებელი დოკუმენტი, ამ შემთხვევაში საკუთრების უფლების გაუქმებასთან ერთად უქმდება რეგისტრირებული საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვა; ვ) ნივთი განკარგულია სააღსრულებლო დაწესებულების მიერ კანონმდებლობით დადგენილი იძულების წესით, ასეთ შემთხვევაში რეგისტრირებული ყადაღა, განკარგვის შეზღუდვა ან აკრძალვა ცხადდება ძალადაკარგულად; ზ) სარეგისტრაციო დოკუმენტს წარმოადგებს სასამართლო/საარბიტრაჟო გადაწყვეტილება.

ზემოაღნიშნული სამართლებრივი ნორმების საფუძველზე, სასამართლო განმარტავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონსა და „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციაში“ 2016 წელს განხორციელებულ ცვლილებებამდე, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაცია გამორიცხავდა ამ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე რაიმე სხვა უფლების ან საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაციას, თუ შესაბამისი სარეგისტრაციო დოკუმენტით სხვა რამ არ იყო დადგენილი, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა სარეგისტრაციო დოკუმენტს წარმოადგენდა სასამართლო/საარბიტრაჟო გადაწყვეტილება (2016 წლის 01 აგვისტოს ცვლილებებამდე მოქმედი „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-14 მუხლის მე-19 პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტი). ამასთან, მხარეთა მორიგებით დასრულებული წარმოების შედეგად მიღებული სარეგისტრაციო დოკუმენტის არსებობის შემთხვევაში, კანონმდებელი ითვალისწინებდა განსხვავებულ რეგულაციას. კერძოდ, 2016 წლის 01 აგვისტოს ცვლილებებამდე მოქმედი „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-14 მუხლის მე-19 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაცია გამორიცხავდა ამ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე რაიმე სხვა უფლების ან საკუთრების უფლების მიტოვების

რეგისტრაციას, თუ შესაბამისი სარეგისტრაციო დოკუმენტით სხვა რამ არ იყო დადგენილი, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა სარეგისტრაციო დოკუმენტის მიღების, გამოცემის ან შედგენის მიზნით ჩატარებულ ადმინისტრაციულ წარმოებასა ან სასამართლო პროცესში/საარბიტრაჟო წარმოებაში, რომელიც დასრულდა მხარეთა მორიგებით, მონაწილეობდა საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციის საფუძვლად გამოყენებული დოკუმენტის გამოცემის, მიღების ან შედგენის ინიციატორი ან მისი უფლებამონაცვლე. ამდენად, მხარეთა მორიგებით დასრულებული ადმინისტრაციული წარმოების ან სასამართლო პროცესში/საარბიტრაჟო წარმოების შედეგად მიღებული სარეგისტრაციო დოკუმენტის წარდგენის შემთხვევაში, აუცილებელი იყო ასეთი დოკუმენტის მიღების, გამოცემის ან შედგენის მიზნით ჩატარებულ წარმოებაში, საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციის საფუძვლად გამოყენებული დოკუმენტის გამოცემის, მიღების ან შედგენის ინიციატორის ან მისი უფლებამონაცვლის მონაწილეობა.

აღსანიშნავია, რომ 2016 წელს განხორციელებული ცვლილებების შემდგომ კანონმდებლობა აღარ ითვალისწინებს განსხვავებულ რეგულაციას მხარეთა მორიგების შედეგად მიღებული სარეგისტრაციო დოკუმენტის წარდგენის შემთხვევაში და პირდაპირ მიუთითებს, რომ 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. აღნიშნული შეზღუდვა (მისი შინაარსის გათვალისწინებით) არ ვრცელდება იმ შემთხვევაზე, როცა სარეგისტრაციო დოკუმენტი სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტია („საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის მე-2 პუნქტი და მე-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტი; ასევე, „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-14 მუხლის მე-19 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტი.) ამდენად, დღეს მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად, სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული აქტი წარმოადგენს ისეთ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე რაიმე სხვა უფლების/ვალდებულების ან საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაციის საფუძველს, რომელზეც უკვე რეგისტრირებულია საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა.

სასამართლო აქვე ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ როგორც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის მე-2 პუნქტი და მე-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტი, ისე „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-14 მუხლის მე-19 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტი ადგენს, რომ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე რეგისტრირებული საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციის საფუძვლით, ამავე ქონებაზე რაიმე სხვა უფლების/ვალდებულების ან საკუთრების უფლების მიტოვების

რეგისტრაციის შეზღუდვა, ამავე პუნქტებით განსაზღვრულ გამონაკლის შემთხვევებში არ ვრცელდება ამ შეზღუდვის შინაარსის გათვალისწინებით. ამასთან, მოქმედი კანონმდებლობა შეზღუდვის შინაარსთან დაკავშირებით სხვა, დამატებით განმარტებას არ ითვალისწინებს. ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში უნდა შეფასდეს ვრცელდება თუ არა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის მე-2 პუნქტითა და „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-14 მუხლის მე-19 პუნქტით დადგენილი შეზღუდვა ამავე პუნქტებში მითითებულ გამონაკლის შემთხვევებზე, ამ შეზღუდვის შინაარსის გათვალისწინებით.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე მხარე სადავოდ ხდის რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 09 ნოემბრის N8----- და რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ძალადაკარგულად გამოცხადების თაობაზე სააგენტოს 2--- წლის 09 ნოემბრის N1----- გადაწყვეტილებებს, რომლებიც გამოცემულია სწორედ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტისა და 26-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 09 ნოემბრის N8----- გადაწყვეტილებით, და-----ის მოთხოვნა უძრავ ნივთზე, მდებარე: თბილისი, გლდანი VII მ/რ, კორპუსი 20, ბინა N9 (ს/კ 01.-----.01.0--) მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, სააგენტოს მიერ დაკმაყოფილდა, მიუხედავად იმისა, რომ ამ ქონებაზე სასამართლო აქტის საფუძველზე უკვე რეგისტრირებული იყო საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა - აკრძალვა. გასათვალისწინებელია, რომ აღნიშნულ უძრავ ნივთზე, და-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2--- წლის 28 სექტემბრის განჩინება მხარეთა მორიგების საფუძველზე საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ (საქმე N2-----). ამდენად, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტისა და „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-14 მუხლის მე-19 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ამგვარი სარეგისტრაციო დოკუმენტის არსებობა ვერ დააბრკოლებდა მარეგისტრირებელ ორგანოს სადავო ქონებაზე უკვე არსებული საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის (აკრძალვის) რეგისტრაციის პირობებშიც კი, მოეხდინა ამ ქონებაზე სხვა უფლების - და-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ამასთან, მითითებული ნორმა, განსხვავებით 2016 წლის ცვლილებებამდე მოქმედი რეგულაციისა, სააგენტოს უკვე აღარ ავალდებულებდა დაედგინა მორიგების შედეგად მიღებული სასამართლო აქტის (თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2--- წლის 28 სექტემბრის განჩინება მხარეთა

მორიგების საფუძველზე საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ საქმეზე N2-----  
 --) მისაღებად ჩატარებულ წარმოებაში/სასამართლო პროცესში, საჯარო-  
 სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციის საფუძველად გამოყენებული  
 დოკუმენტის გამოცემის, მიღების ან შედგენის ინიციატორის (მოცემულ  
 შემთხვევაში, ნა-----ის) ან მისი უფლებამონაცვლის მონაწილეობის  
 საკითხი. სასამართლო აღნიშნავს, რომ მართალია 2016 წელს  
 განხორციელებული ცვლილებით გაუქმდა „საჯარო რეესტრის შესახებ  
 ინსტრუქციით“ გათვალისწინებული განსხვავებული რეგულაცია მორიგებით  
 დასრულებული წარმოების შედეგად მიღებულ სარეგისტრაციო დოკუმენტთან  
 დაკავშირებით, რომელიც უპირველესად უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული  
 შეზღუდვით დაინტერესებული პირის ინტერესების დაცვას ემსახურებოდა,  
 თუმცა ამავე პერიოდში, „საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსში“  
 ცვლილების შეტანის შესახებ საქართველოს 2016 წლის 03 ივნისის N5159-რს  
 კანონის პირველი მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განხორციელდა ცვლილება  
 საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსში და კოდექსის 218-ე მუხლს  
 დაემატა შემდეგი შინაარსის 2<sup>1</sup> ნაწილი: „საქმის მორიგებით დამთავრებამდე  
 მხარეებმა უნდა წარმოადგინონ ცნობა საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის  
 შესახებ, რომლითაც დასტურდება, რომ დავის საგანზე (ნივთი,  
 არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე) რეგისტრირებული არ არის საჯარო-  
 სამართლებრივი შეზღუდვა, და რომელიც შეიცავს მხარეთა მორიგების  
 მომენტისათვის ძალაში მყოფ მონაცემებს.“ ამდენად, კანონმდებლის მიერ  
 სადავო ნივთსა თუ არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე რეგისტრირებული  
 საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციით დაინტერესებული პირის  
 ინტერესების დაცვის მექანიზმი ნაცვლად „საჯარო რეესტრის შესახებ  
 ინსტრუქციისა“, გათვალისწინებული იქნა საქართველოს სამოქალაქო  
 საპროცესო კოდექსით. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელე მხარის  
 აპელირება იმ გარემოებებზე, რომ მისთვის უცნობი იყო დავით და გ-----  
 ეებს შორის მიმდინარე სასამართლო დავის, მისი მორიგებით დასრულებისა და  
 სასამართლო განჩინების საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული  
 სააგენტოს მიერ 2--- წლის 09 ნოემბერს მიღებული გადაწყვეტილებების  
 შესახებ, ვიდრე არ მოხდა მის სასარგებლოდ რეგისტრირებული აკრძალვის  
 გაუქმება, სასამართლოს უსაფუძვლოდ მიაჩნია, მით უფრო, როდესაც საქმეში  
 წარმოდგენილი მასალებით დადგენილია, რომ ნა-----ესა და გ-----ეს  
 შორის სადავო ბინის გაყოფის თაობაზე, ასევე მორიგების საფუძველზე საქმის  
 წარმოების შეწყვეტის შესახებ თბილისის საქალაქო სასამართლოს  
 სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2--- წლის 28 სექტემბრის განჩინების (საქმე N2--  
 -----) ბათილად ცნობისა და საქმის წარმოების განახლების მოთხოვნით,  
 თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიაში ამ  
 ეტაპზე მიმდინარეობს სამოქალაქო-სამართლებრივი დავები, რომელთა  
 განხილვა დასრულებული არ არის.

სასამართლო ასევე ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებაზე, რომ სადავო უძრავ

ნივთზე, თავდაპირველად რეგისტრირებული შეზღუდვის - აკრძალვის რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2--- წლის 22 ივნისის განჩინება სარჩელის აღძვრამდე სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ განცხადების ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ (საქმე N-----), რომლის თანახმად, გ-----ეს აკრძალა საჯარო რეესტრში მის სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხული უძრავი ქონებიდან, მდებარე თბილისი,----- (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 01.-----.01.0--) - 1/2 ნაწილის გასხვისება და უფლებრივი დატვირთვა, სახელდობრ, იპოთეკით, სერვიტუტით, უზურფრუქტით. ამდენად, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დარეგისტრირებული აკრძალვით იზღუდებოდა გ-----ის, როგორც სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრების უფლებები: გაესხვისებინა ან უფლებრივად დაეტვირთა მის საკუთრებაში არსებული ქონების 1/2 ნაწილი. ამასთან, აღნიშნული შეზღუდვა გამომდინარეობდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიაში ნა-----ის მიერ, გ-----ის მიმართ წარდგენილი სასარჩელო მოთხოვნიდან, ვინაიდან სასამართლოს მიერ გ-----ის საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა (აკრძალვა) დადგენილი იქნა სწორედ ნა-----ის სასარჩელო მოთხოვნის უზრუნველყოფის ფარგლებში. ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ იმ პირობებში, როცა ნა-----ის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი იქნა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2--- წლის 28 სექტემბრის განჩინება (საქმე N2-----), რომლის საფუძველზეც იგი თბილისში,----- (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 01.-----.01.0--), მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრე ხდებოდა და გ-----ის საკუთრების უფლება ამ უძრავ ქონებაზე წყდებოდა, მასზე რეგისტრირებული აკრძალვის შინაარსის გათვალისწინებით (საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაცია განხორციელდა გ-----ის მიმართ არსებული სასარჩელო მოთხოვნის უზრუნველყოფის მიზნით), საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო უფლებამოსილი იყო „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის მე-2 პუნქტის, მე-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტისა და „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-14 მუხლის მე-19 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, უძრავ ქონებაზე უკვე არსებული საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციის მიუხედავად, წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის (სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული აქტის) საფუძველზე, მიეღო გადაწყვეტილება ამავე ქონებაზე სხვა უფლების - საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ.

**7.4.** რაც შეეხება მოსარჩელე მხარის მოთხოვნას რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ძალადაკარგულად გამოცხადების თაობაზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 09 ნოემბრის N1----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ, ამ ნაწილში მოსარჩელე მხარე

აპელირებს იმ გარემოებაზე, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო არ იყო უფლებამოსილი გაეუქმებინა სადავო უძრავ ქონებაზე, სასამართლო აქტის საფუძველზე რეგისტრირებული საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა, ვინაიდან და-----ის მიერ წარდგენილი თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2--- წლის 28 სექტემბრის განჩინება (საქმე N2-----) არ ითვალისწინებდა უძრავ ნივთზე უკვე რეგისტრირებული უფლების გაუქმებას. მოსარჩელის პოზიციით კი, მარეგისტრირებული ორგანო მხოლოდ მაშინ არის უფლებამოსილი გააუქმოს სასამართლო აქტის საფუძველზე რეგისტრირებული უფლება, როცა დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი იქნება ასეთი უფლების გაუქმების შესახებ სასამართლო აქტი.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელე მხარის ამ არგუმენტაციას და მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტზე, რომელიც ადგენს, რომ რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ წარმოდგენილია სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს უფლების გადასვლის ან/და შეწყვეტის ფაქტს. მოცემულ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში და-----ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტი - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2--- წლის 28 სექტემბრის განჩინება მხარეთა მორიგების საფუძველზე საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ (საქმე N2-----) ცალსახად ადგენდა, რომ სასამართლოს მიერ დამტკიცებული მორიგების ერთერთ პირობას წარმოადგენდა გ-----ის თანხმობა უძრავ ქონებაზე, მდებარე: თბილისი, გლდანის VII მ/რ, კორპუსი 20, ბინა N9 (ს/კ 01.-----.01.0- -) საჯარო რეესტრში მისი საკუთრების რეგისტრაციის გაუქმებისა და აღნიშნულ უძრავ ნივთზე და-----ის საკუთრების უფლების აღრიცხვის შესახებ. ამდენად, სადავო უძრავ ნივთზე გ-----ის საკუთრების უფლება წყდებოდა და მესაკუთრე ხდებოდა სხვა პირი - და-----ე, რაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაციის ძალადაკარგულად გამოცხადების საფუძველს წარმოადგენდა. ამასთან, სასამართლო განმარტავს, რომ აკრძალვა არ წარმოადგენს სანივთო უფლებას, რომელიც თავის მხრივ, აქცესორული ბუნებისაა და გადაყვება ნივთს მისი მესაკუთრის შეცვლის შემთხვევაშიც. აკრძალვა საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ფორმაა, რომელიც ზღუდავს უკვე არსებულ/რეგისტრირებულ სანივთო სამართლებრივ უფლებას. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო კი, როგორც მარეგისტრირებული ორგანო, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ საფუძველზე, ახორციელებს როგორც სანივთო სამართლებრივი უფლებების, ისე საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვების რეგისტრაციას ნივთსა თუ არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე. განსახილველ შემთხვევაში, როგორც ზემოთ აღინიშნა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი

პირდაპირ ითვალისწინებს, რომ ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს რეგისტრაცია, თუ წარმოდგენილია სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს უფლების გადასვლის ან/და შეწყვეტის ფაქტს. ასეთ სარეგისტრაციო დოკუმენტს კი მოცემულ შემთხვევაში, ცალსახად წარმოდგენდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2--- წლის 28 სექტემბრის განჩინება მხარეთა მორიგების საფუძველზე საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ (საქმე N2-----). სასამართლო აქტის კანონიერების კვლევა კი არ წარმოდგენს ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით, მოცემული დავის ფარგლებში განსახილველ საკითხს, მით უფრო, რომ აღნიშნული განჩინების ბათილად ცნობისა და საქმის წარმოების განახლების შესახებ, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიაში მიმდინარეობს საქმის წარმოება, რომლის განხილვაც ამ ეტაპზე დასრულებული არ არის.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლები.

**7.5.** სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup> 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.

ზემოაღნიშნული მსჯელობისა და მითითებული სამართლებრივი ნორმების გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ნა-----ის სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

## **8. 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, ხოლო ამავე კოდექსის 37-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო ხარჯებს მოიცავს სახელმწიფო ბაჟი, რაც მოსარჩელის მიერ გადახდილია დავის საგნის მოცულობის პროპორციულად. ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ საქმეზე მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს უცვლელად და ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

### **სარეზოლუციო ნაწილი**

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-12, მე-13, 22-ე, 32-ე, მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

### **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:**

1. სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 (ასი) ლარი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (მდებარე თბილისი, დ. აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ. №6) 14 დღის ვადაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან.

**მოსამართლე:**  
**გულუაშვილი**

**მერი**