

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ მნიშვნელოვანი განმარტება გააკეთა საჯარო რეესტრში ყადაღის რეგისტრაციასთან დაკავშირებით (საქმე ბს-1747-1703(კ-10)).

საკასაციო სასამართლომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის მე-2 პუნქტის საფუძველზე განმარტა, რომ 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. ამდენად, ზოგადი წესის მიხედვით, ყადაღის არსებობა გამორიცხავდა ყადაღადადებულ ნივთზე სხვა უფლების (მოცემულ შემთხვევაში საკუთრების უფლების) რეგისტრაციას. თუმცა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი ითვალისწინებდა გამონაკლისს დადგენილი ზოგადი წესიდან, კერძოდ, მე-19 მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული შეზღუდვა არ ვრცელდებოდა ყადაღადადებული და განკარგვააკრძალული უძრავი ნივთის მართლზომიერი მფლობელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე.

საკასაციო პალატამ განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, მართლზომიერი მფლობელი წარმოადგენდა დაინტერესებულ პირს, რომლის სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც წარმოშობდა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, გამოცემული, მიღებული ან შედგენილი იყო სარეგისტრაციო ობიექტზე ყადაღის, განკარგვის აკრძალვის წარმოშობის რეგისტრაციამდე, ამასთანავე, სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილი იყო ამ კანონის ამოქმედებამდე, ან ყადაღის, განკარგვის აკრძალვის მიუხედავად სარეგისტრაციო დოკუმენტის გამოცემა, მიღება ან შედგენა უშუალოდ იყო განსაზღვრული საქართველოს კანონმდებლობით, ასევე პირი, რომელიც იყო ამ ქვეპუნქტით განსაზღვრული საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის საგნის მესაკუთრის უფლებამონაცვლე.

საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მართლზომიერი მფლობელის ცნების აღნიშნული დეფინიცია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში 2009 წლის 3 ნოემბერს განხორციელებული საკანონმდებლო ცვლილებების შედეგად ჩამოყალიბდა. ძველი ტექსტური რედაქციის მიხედვით, შედგენის დროის მიუხედავად, თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც წარმოშობდა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, თარიღით უსწრებდა ყადაღის რეგისტრაციას, მაშინ მას უპირატესი ძალა ენიჭებოდა. ამასთან, 2009 წლის 3 ნოემბერს განხორციელებული ცვლილებებით უფრო დაკონკრეტდა მართლზომიერი მფლობელის ცნების დეფინიცია, სარეგისტრაციო დოკუმენტების გამოცემის, მიღების ან შედგენის თარიღი გარკვეულ პირობას დაუკავშირდა, კერძოდ, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არა მარტო სარეგისტრაციო ობიექტზე ყადაღის, განკარგვის აკრძალვის წარმოშობის რეგისტრაციამდე უნდა ყოფილიყო შედგენილი, არამედ სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილი უნდა ყოფილიყო „ამ კანონის ამოქმედებამდე“.

ამდენად, საკასაციო პალატამ განმარტა, რომ 2009 წლის 3 ნოემბრის საკანონმდებლო ცვლილებებით მართლზომიერი მფლობელის ცნების განსაზღვრებაში გაკეთდა კუმულაციური დათქმა, რის საფუძველზეც პირი იმ შემთხვევაში ჩაითვლებოდა მართლზომიერ მფლობელად, თუ ერთდროულად სახეზე იქნებოდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული მართლზომიერი მფლობელის ცნებით გათვალისწინებული ორი სავალდებულო პირობა, კერძოდ, სარეგისტრაციო დოკუმენტი შედგენილი უნდა ყოფილიყო სარეგისტრაციო ობიექტზე ყადაღის რეგისტრაციამდე და „ამ კანონის ამოქმედებამდე“.

საკასაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზეც, რომ სიტყვებში „ამ კანონის ამოქმედებამდე“ იგულისხმებოდა არა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი (რომელიც ამოქმედდა 2009 წლის 14 იანვარს), არამედ 2009 წლის 3 ნოემბრის კანონი, რადგან ახალი წესრიგი კანონში შემოღებულ იქნა სწორედ განხორციელებული საკანონმდებლო ცვლილებით და ამ ახალი წესრიგის ამოქმედებით განსხვავებული რეგულირება შემოიღო კანონმა, კერძოდ, მართლზომიერი მფლობელის ცნების დეფინიციაში განხორციელებული ცვლილებით დადგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის შედგენის თარიღი ახალი რეგულირების შემოღების თარიღს დაუკავშირდა, ვინაიდან, თუ პირის მართლზომიერ მფლობელად მიჩნევისათვის შეზღუდვა 2009 წლის 3 ნოემბრის 1962 კანონით დაწესდა, მაშინ განხორციელებული ცვლილების მოქმედების სფერო ვერ დაუკავშირდებოდა იმ კანონის ამოქმედების თარიღს („საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი ამოქმედდა 2009 წლის 14 იანვარს), რომელიც საკანონმდებლო ცვლილებით დადგენილ ახლებურ რეგულირებას არ ითვალისწინებდა.

№882010461427-03 გადაწყვეტილებით განახორციელა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მ. ბ-ზე, მიუხედავად აღნიშნულ ქონებაზე რეგისტრირებული საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვისა (ყადალისა).

მოსარჩელის განმარტებით, 2009 წლის 16 მარტს, ა. შ-ესა და მ. ბ-ს შორის გაფორმდა სანოტარო აქტი ქ. გორში, ... ქ. №7/26-ში მდებარე უძრავი ქონების გასხვისების შესახებ და ამ მომენტისათვის აღნიშნულ ქონებას ყადალა არ ქონდა დადებული. 2010 წლის 2 თებერვლის 15:05:54 დრომდე (გასაჩივრებული რეგისტრაციის განხორციელებამდე) უძრავი ქონების (მდებარე ქ. გორი, ... ქ. №7/26) მესაკუთრეს ა. შ-ე წარმოადგენდა, ხოლო ამავე უძრავ ქონებაზე სს “...” მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად იდო ყადალა. გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 1 თებერვლის №882010461427-03 გადაწყვეტილებით ქ. გორში, ... ქ. №7/26-ში მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრედ დარეგისტრირდა მ. ბ-ი და ამით, გორის სარეგისტრაციო სამსახურმა განახორციელა მესაკუთრის ცვლილება ყადალადადებულ ამონაწერში. მოსარჩელემ მიუთითა, რომ მესაკუთრის ცვლილების შემდეგ უძრავ ქონებაზე არსებული ყადალის უფლებები უცვლელი დარჩა. მოსარჩელის განმარტებით, გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 1 თებერვლის №882010461427-03 გადაწყვეტილების მიღებისა და რეგისტრაციის განხორციელების შემდგომ, მას მერე რაც უძრავი ქონების (მდებარე ქ. გორი, ... ქ. №7/26) მესაკუთრე გახდა მ. ბ-ი, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს შიდა ქართლის სააღსრულებო ბიურო უარს აცხადებს კრედიტორის (სს ” ...”) სასარგებლოდ აღნიშნული უძრავი ქონების იძულებითი წესით რეალიზაციაზე.

მოსარჩელის მოსაზრებით, გორის სარეგისტრაციო სამსახურს მ. ბ-ის 2010 წლის 1 თებერვლის №2122242 განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება უნდა განეხორციელებინა რეგისტრაციის მომენტისათვის მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე, კერძოდ, “საჯარო რეესტრის შესახებ” საქართველოს კანონისა და “საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე” იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანების შესაბამისად. მოსარჩელემ მიუთითა, რომ კანონი ადგენს საგამონაკლისო პირობას, როცა შესაძლებელია ყადალადადებული ქონების მესაკუთრის სხვა პირით შეცვლა. ასეთი სხვა პირი (კონკრეტულ შემთხვევაში მ. ბ-ი) სავალდებულოდ უნდა წარმოადგენდეს ე.წ. “მართლზომიერ მფლობელს”. მართლზომიერი მფლობელის ლეგალური დეფინიცია მოცემულია “საჯარო რეესტრის შესახებ” საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის “ო” ქვეპუნქტით, კერძოდ, მართლზომიერი მფლობელი წარმოადგენს დაინტერესებულ პირს, რომლის სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც წარმოშობს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, გამოცემული, მიღებული ან შედგენილი იქნა სარეგისტრაციო ობიექტზე

ყადაღის, განკარგვის აკრძალვის წარმოშობის რეგისტრაციამდე, ამასთანავე, სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილი იქნა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ან ყადაღის, განკარგვის აკრძალვის მიუხედავად სარეგისტრაციო დოკუმენტის გამოცემა, მიღება ან შედგენა უშუალოდ არის განსაზღვრული საქართველოს კანონმდებლობით, ასევე პირი, რომელიც არის ამ ქვეპუნქტით განსაზღვრული საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის საგნის მესაკუთრის უფლებამონაცვლე. შესაბამისად, იმისათვის, რომ პირი ჩაითვალოს მართლზომიერ მფლობელად ერთდროულად უნდა დაკმაყოფილდეს ორი პირობა, კერძოდ, სარეგისტრაციო დოკუმენტი (ნასყიდობის ხელშეკრულება) შედგენილი უნდა იყოს ყადაღის რეგისტრაციამდე და ამასთანავე, სარეგისტრაციო დოკუმენტი (ნასყიდობის ხელშეკრულება) შედგენილი უნდა იყოს “ამ კანონის” ამოქმედებამდე. მოსარჩელის განმარტებით, პირველი პირობა უდავოდ დაკმაყოფილებულია, კერძოდ, ნასყიდობის ხელშეკრულება მ. ბ-სა და ა. შ-ეს შორის 2009 წლის 16 მარტს გაფორმდა, ხოლო ქონებას ყადაღა დაედო (დარეგისტრირდა) 2009 წლის 19 მარტს, მაგრამ არ არის დაკმაყოფილებული მეორე სავალდებულო პირობა – სარეგისტრაციო დოკუმენტი (ნასყიდობის ხელშეკრულება) არ არის შედგენილი “ამ კანონის” – “საჯარო რეესტრის შესახებ” საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, რომელიც ძალაშია 2009 წლის 14 იანვრიდან.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 1 თებერვლის №882010461427 გადაწყვეტილებისა და ქ. გორში, ... ქ. №7/26-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე საჯარო რეესტრის ამონაწერის ბათილად ცნობა მოითხოვა.

გორის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 22 აპრილის საოქმო განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე საქმეში მესამე პირად ჩაება ა. შ-ე.

გორის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 13 მაისის გადაწყვეტილებით სს “...” სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 1 თებერვლის №882010461427 ჩანაწერი, რომლითაც ქ. გორში, ... ქ. №7/26-ში მდებარე, ა. შ-ის სახელზე რიცხულ ყადაღადადებულ უძრავ ქონებაზე, 2009 წლის 16 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე დარეგისტრირდა მ. ბ-ის საკუთრების უფლება.

რაიონული სასამართლოს განმარტებით, ა. შ-ესა და მ. ბ-ს შორის ქ. გორში, ... ქ. №7/26-ში მდებარე ბინაზე ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდო 2009 წლის 16 მარტს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ხელშეკრულების დადება მხარეთა შორის მოხდა „საჯარო რეესტრის შესახებ” საქართველოს კანონის ამოქმედების შემდეგ.

რაიონულმა სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა „საჯარო რეესტრის შესახებ” საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ო” ქვეპუნტზე და მასზე

დაყრდნობით განმარტა, რომ მართლზომიერი მფლობელი არის დაინტერესებული პირი, რომლის საკუთრების ან სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი გაცემული, მიღებული ან შედგენილი იქნა სარეგისტრაციო ობიექტზე ყადაღის, განკარგვის, აკრძალვის წარმოშობის რეგისტრაციამდე; 2009 წლის 3 ნოემბრის საკანონმდებლო აქტით განხორციელებული ცვლილებების შემდეგ კი, მართლზომიერი მფლობელის დეფინიცია დაზუსტდა და მიეთითა, რომ ეს სარეგისტრაციო დოკუმენტი გაცემული, მიღებული ან შედგენილი უნდა ყოფილიყო ამ კანონის ამოქმედებამდე.

რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემული დავის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობა აქვს თუ კონკრეტულად რომელი კანონი იგულისხმება სიტყვებში „ამ კანონის ამოქმედებამდე“ – „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, თუ 2009 წლის 3 ნოემბრის კანონი, რომლითაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში განხორციელდა ცვლილებები.

რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ მართლზომიერი მფლობელის დეფინიცია განისაზღვრა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით და მისთვის უფლების მიმნიჭებელ დოკუმენტებში მოიაზრებოდა ყველა დოკუმენტი, რომელიც გამოცემული იქნებოდა როგორც ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე მის შემდეგ, ანუ გორის რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ მ. ბ-ი მართლზომიერ მფლობელად ითვლებოდა 2009 წლის 3 ნოემბრის ცვლილებებამდე პერიოდისათვისაც. 2009 წლის 3 ნოემბრის საკანონმდებლო ცვლილების შემდეგ კი მართლზომიერი მფლობელი სხვაგვარად განისაზღვრა და მართლზომიერი მფლობელობის საფუძველად არსებული დოკუმენტის გამოცემა დაუკავშირდა გარკვეულ პირობას – ეს დოკუმენტი გამოცემული უნდა ყოფილიყო „ამკანონის ამოქმედებამდე“. აღნიშნულ საფუძველზე დაყრდნობით, რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ 2009 წლის 3 ნოემბრის საკანონმდებლო ცვლილებაში დაფიქსირებულ სიტყვებში – „ამ კანონის ამოქმედებამდე“ უნდა იგულისხმებოდეს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონი და არა ცვლილებების შემტანი 2009 წლის 3 ნოემბრის კანონი.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტებით, მართლზომიერი მფლობელის კრიტერიუმები განსაზღვრა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონმა, რაც დაზუსტდა 2009 წლის 3 ნოემბრის საკანონმდებლო ცვლილებით; საკანონმდებლო ტექნიკის მხედველობაში მიღებით, თუკი კანონმდებელი სარეგისტრაციო დოკუმენტის გამოცემას დაუკავშირებდა 2009 წლის 3 ნოემბრის კანონის ამოქმედებას, მაშინ ამის შესახებ უნდა მითითებულიყო ნორმატიული აქტის გარდამავალ დებულებებში, რასაც სასამართლოს მითითებით, მოცემულ შემთხვევაში, ადგილი არ აქვს.

გორის რაიონული სასამართლოს მითითებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ო“ ქვეპუნქტის დღევანდელი რედაქციის მთლიანობაში განხილვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული უნდა იყოს

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე; მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან მ. ბ-სა და ა. შ-ეს შორის ხელშეკრულების დადება მოხდა 2009 წლის 16 მარტს, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მ. ბ-ი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების შემდეგ, ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ო“ ქვეპუნქტით რეგლამენტირებულ მართლზომიერ მფლობელად ვერ ჩაითვლება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის (დამტკიცებულია საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის № 4 ბრძანებით) მე-14 მუხლის მე-19 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტში 2010 წლის 16 თებერვლის ცვლილებით დადგინდა, რომ ნივთზე რეგისტრირებული საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვა (მისი შინაარსის გათვალისწინებით) გამორიცხავს ამ ნივთზე სხვა რაიმე უფლების/ვალდებულების რეგისტრაციას, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილია ყადაღის, განკარგვის უფლების შეზღუდვის ან აკრძალვის რეგისტრაციამდე, ამასთანავე, სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე. სასამართლოს მითითებით, აღნიშნული ბრძანება წარმოადგენს კანონქვემდებარე ნორმატიულ აქტს და იერარქიის მიხედვით ზემდგომ ნორმატიულ აქტზე – კანონზე გავლენას ვერ მოახდენს, მაგრამ ამ ინსტრუქციის დანაწესით, გამოიკვეთა საკანონმდებლო ცვლილების შინაარსი და მიზანი.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის მე-2 და მე-3 ნაწილებზე (ახ. რედ.) და მათზე დაყრდნობით განმარტა, რომ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაცია გამორიცხავს ამ ნივთზე და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე რაიმე სხვა უფლების ან საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაციას, თუ შესაბამისი სარეგისტრაციო დოკუმენტით სხვა რამ არ არის დადგენილი. 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 ყადაღადადებული განკარგვააკრძალული უძრავი ნივთის მართლზომიერი მფლობელის საკუთრების უფლების ან ყადაღადადებული ნივთისა და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით იძულებითი განკარგვის შედეგად წარმოშობილი უფლების რეგისტრაციამდე; ამ მუხლის შინაარსიდან გამომდინარე, ყადაღადადებულ ნივთზე სხვა პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია დასაშვებია, თუ დაინტერესებული პირი აკმაყოფილებს ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ო“ ქვეპუნქტით რეგლამენტირებული მართლზომიერი მფლობელის კრიტერიუმებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მ. ბ-ი, ამ კანონის მიზნებიდან გამომდინარე, ამგვარ

მფლობელად ვერ ჩაითვლება, რის გამოც, მისი საკუთრების უფლება ყადაღადადებულ ნივთზე არ უნდა დარეგისტრირებულიყო.

რაიონული სასამართლოს განმარტებით, საჯარო რეესტრის ჩანაწერი წარმოადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტით რეგლამენტირებულ აღმჭურველი ხასიათის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილით ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტიბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. აღნიშნულიდან გამომდინარე, რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ დარღვეულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის ზემოთ მითითებული ნორმები, რაც 2010 წლის 1 თებერვლის №882010461427 სარეგისტრაციო ჩანაწერის ბათილად ცნობის აბსოლუტური საფუძველია.

გორის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 13 მაისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს მ. ბ-მა და ა. შ-ემ, რომლებმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 12 ივლისის განჩინებით ა. შ-ის სააპელაციო საჩივარი დარჩა განუხილველი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 24 სექტემბრის გადაწყვეტილებით მ. ბ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გორის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 13 მაისის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; სს „...“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 389-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტზე მითითებით, გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და მათზე დაყრდნობით განმარტა, რომ 2009 წლის 16 მარტს ა. შ-ესა და მ. ბ-ს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება ქ. გორში, ... ქ. №7/26-ში მდებარე საცხოვრებელი ფართის საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე; აღნიშნული ხელშეკრულება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ ყოფილა; გორის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 17 მარტის განჩინებით, სს „...“ განცხადება დაკმაყოფილდა და ყადაღა დაედო ა. შ-ის სახელზე რიცხულ ქონებას; გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 1 თებერვლის №882010461427 გადაწყვეტილებით, სადავო ქონება აღირიცხა მ. ბ-ის სახელზე ისე, რომ მასზე რეგისტრირებული ყადაღა დარჩა უცვლელი.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ გადაწყვეტილების გამოტანისას არასწორად განმარტა კანონი და

არასწორი სამართლებრივი ინტერპრეტაცია მიანიჭა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში შესულ ცვლილებებს. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ დავის არსებითად სწორად გადაწყვეტისათვის გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს სადავო სამართალურთიერთობისათვის კონკრეტული ნორმის შეფარდების საკითხს. კერძოდ, აუცილებელია ერთმანეთისაგან გაიმიჯნოს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ 2009 წლის 14 იანვრის კანონის მოქმედების სფერო მოიცავს თუ არა სადავო სამართალურთიერთობის პერიოდს და უნდა გავრცელდეს თუ არა მასზე 2009 წლის 3 ნოემბერს განხორციელებული საკანონმდებლო ცვლილებები.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მითითებული გარემოება მასზედ, რომ 2009 წლის 3 ნოემბრის საკანონმდებლო ცვლილებებში დაფიქსირებულ სიტყვებში „ამ კანონის ამოქმედებამდე“ იგულისხმება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი და არა 2009 წლის 3 ნოემბერს შეტანილი ცვლილებები და განმარტა, რომ ტერმინში „ამ კანონის ამოქმედებამდე“ კანონმდებელმა იგულისხმა სწორედ ის ცვლილებები, რაც კანონმა განიცადა შესულ ცვლილებებამდე, რაც დაკავშირებულია ცვლილების ამოქმედებამდე არსებულ მდგომარეობასთან. აღნიშნულის საფუძველზე, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო სამართალურთიერთობაზე უნდა გავრცელდეს 2009 წლის 3 ნოემბერს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში შესული ცვლილებები.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ ა. შ-ესა და მ. ბ-ს შორის სამართალურთიერთობის წარმოშობის საფუძველია 2009 წლის 16 მარტს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება. მართლზომიერი მფლობელის ლეგალურ დეფინიციას კი იძლევა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ო“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, მართლზომიერ მფლობელად მიჩნეულია დაინტერესებული პირი, რომლის საკუთრების ან სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი გაცემული, მიღებული ან შედგენილი იქნა სარეგისტრაციო ობიექტზე ყადაღის დადების, განკარგვის აკრძალვის წარმოშობის რეგისტრაციამდე. 2009 წლის 3 ნოემბერს განხორციელებული ცვლილებების შედეგად კი, სარეგისტრაციო დოკუმენტი გაცემული, მიღებული ან შედგენილი უნდა ყოფილიყო ამ კანონის ამოქმედებამდე. დასახელებული ფაქტობრივი გარემოებების ანალიზით სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ გადაწყვეტილების გამოტანის საფუძველად პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მითითებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონი არასწორად დაედო საფუძველად მიღებულ გადაწყვეტილებას, ვინაიდან კანონმდებელმა 2009 წლის 3 ნოემბერს განხორციელებულ ცვლილებებს საფუძველად დაუდო ცვლილებების ამოქმედებამდე არსებული მდგომარეობა; აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ვინაიდან ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება წინ უსწრებდა ქონებაზე განხორციელებულ ყადაღას, შესაბამისად, უდავოა, რომ მ. ბ-ს მიენიჭა მართლზომიერი მფლობელის სტატუსი, რაც საფუძველად დაედო გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 1

თებერვლის №882010461427 გადაწყვეტილებას, შესაბამისად აღნიშნული სრულ შესაბამისობაშია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში 2009 წლის 3 ნოემბერს განხორციელებულ ცვლილებებთან.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე უსაფუძვლოდ მიიჩნია რაიონული სასამართლოს მიერ “საჯარო რეესტრის შესახებ” კანონის მე-19 მუხლის მე-2 პუნქტზე მითითება, რომლის თანახმად, ნივთზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაცია გამორიცხავს ამ ნივთზე რაიმე სხვა უფლების რეგისტრაციას, თუ შესაბამისი სარეგისტრაციო დოკუმენტით სხვა რამ არ არის დადგენილი. აღნიშნულთან მიმართებაში სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა ამავე მუხლის მე-3 პუნქტზე, რომელიც ითვალისწინებს გამონაკლისებს ზოგადი წესიდან, კერძოდ, “ა” ქვეპუნქტის თანახმად, ამ მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული შეზღუდვა არ ვრცელდება ყადაღადადებული და განკარგვააკრძალული უძრავი ნივთის მართლზომიერი მფლობელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე. იმავე კანონის მე-2 პუნქტის “ო” ქვეპუნქტის თანახმად, მართლზომიერი მფლობელი არის დაინტერესებული პირი, რომლის საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტი მიღებული ან შედგენილი იქნა სარეგისტრაციო ობიექტზე ყადაღის, განკარგვის აკრძალვის წარმოშობის რეგისტრაციამდე.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მ. ბ-ი წარმოადგენს ქ. გორში, ... ქ. №7/26-ში არსებული უძრავი ქონების მართლზომიერ მფლობელს, შესაბამისად, ყადაღის რეგისტრაციის არსებობა არ ქმნის ამ უკანასკნელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დამაბრკოლებელ გარემოებას.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე განმარტა, რომ რაიონული სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი 2010 წლის 1 თებერვლის გორის სარეგისტრაციო სამსახურის ჩანაწერი არ შეესაბამება საქმეში არსებული მტკიცებულებების ანალიზს, ვინაიდან მე-60¹ მუხლში რეგლამენტირებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი გვექნებოდა მხოლოდ მაშინ, თუ დარღვეული იქნებოდა აქტის გამოცემის ან მომზადების კანონმდებლობით დადგენილი წესი და აღნიშნული უკანონოდ შეზღუდავდა მოსარჩელის უფლებას. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, მოცემულ შემთხვევაში, ცალსახაა, რომ გორის სარეგისტრაციო სამსახურის სარეგისტრაციო ჩანაწერს საფუძვლად დაედო „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში 2009 წლის 3 ნოემბრის ცვლილებების რეგისტრაციამდე არსებული მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი, ამდენად ვინაიდან ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებულ სამართლებრივ ნორმებთან, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სასარჩელო მოთხოვნა – გორის

სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 1 თებერვლის №882010461427 ჩანაწერის ბათილად ცნობის თაობაზე უსაფუძვლოა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 24 სექტემბრის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა სს “...”, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ გადაწყვეტილების გამოტანისას არასწორად განმარტა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ო“ ქვეპუნქტი და ამავე კანონის მე-19 მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტი.

კასატორის მოსაზრებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ო“ ქვეპუნქტის ტექსტური რედაქცია - „ამასთანავე, სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილი იქნა ამ კანონის ამოქმედებამდე“, როგორც გრამატიკული და ნორმატიული, ისე ტელეოლოგიური განმარტებით ადგენს, რომ სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილი უნდა იქნას უშუალოდ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე, კერძოდ, 2009 წლის 14 იანვრამდე, რათა მინიჭებულ იქნას „მართლზომიერი მფლობელის“ სტატუსი, რაც კონკრეტულ შემთხვევაში არ განხორციელდა, კერძოდ, სარეგისტრაციო დოკუმენტი შედგენილ იქნა 2009 წლის 16 მარტს. შესაბამისად, კასატორის მოსაზრებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ო“ ქვეპუნქტის თანახმად, მ. ბ-ი არ წარმოადგენს მართლზომიერ მფლობელს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 20 დეკემბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული სს “...” საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 2 მარტის განჩინებით სს “...” საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის “ა” ქვეპუნქტით და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით 2011 წლის 14 აპრილს 12:00 საათზე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 16 ივნისის საოქმო განჩინებით სს “...” საკასაციო საჩივრის განხილვა დაინიშნა ზეპირი მოსმენის გარეშე.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შესწავლის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ სს “...” საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 2009 წლის 16 მარტს, მესაკუთრე ა. შ-ესა და მ. ბ-ს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება ქ. გორში, ... ქ. №7/26-ში მდებარე უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე; გორის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 17 მარტის განჩინებით დაკმაყოფილდა სს „...“ განცხადება სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით ქ. გორში, ... ქ. №7/26-ში მდებარე ა. შ-ის სახელზე რიცხულ უძრავ ქონებაზე ყადაღის დადების შესახებ; 2009 წლის 19 მარტს, გორის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 17 მარტის განჩინების საფუძველზე, სს „...“ წარმომადგენელმა ა. შ-ის კუთვნილ უძრავ ნივთზე (მდებარე ქ. გორი, ... ქ. №7/26) საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის (ყადაღის) წარმოშობის რეგისტრაციის შესახებ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურს. გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 19 მარტის №102009020396/3 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა სს „...“ განცხადება უძრავ ნივთზე ყადაღის რეგისტრაციის შესახებ. ამასთან, 2009 წლის 18 მარტს მოქალაქე მ. ბ-მა გორის სარეგისტრაციო სამსახურში წარადგინა განცხადება, რომლითაც ქ. გორში, ... ქ. №7/26-ში მდებარე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 25 მარტის №882009076226-03 გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება, ხოლო 2009 წლის 7 აპრილის №882009076226-04 გადაწყვეტილებით მოქალაქე მ. ბ-ს უარი ეთქვა სარეგისტრაციო წარმოებაზე. 2010 წლის 1 თებერვალს გორის სარეგისტრაციო სამსახურს კვლავ განცხადებით მიმართა მ. ბ-მა, რომელმაც, მასსა და ა. შ-ეს შორის 2009 წლის 16 მარტს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ქ. გორში, ... ქ. №7/26-ში მდებარე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 1 თებერვლის №882010461427-03 გადაწყვეტილებით, მხარეთა შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ქ. გორში, ... ქ. №7/26-ში მდებარე უძრავი ქონება, ისე, რომ მასზე შენარჩუნებული იქნა სს „...“ მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად რეგისტრირებული ყადაღა, საკუთრების უფლებით აღირიცხა მ. ბ-ის სახელზე.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს “საჯარო რეესტრის შესახებ” საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის მე-2 პუნქტზე და განმარტავს, რომ 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. ამდენად, ზოგადი წესის მიხედვით, ყადაღის არსებობა გამორიცხავს ყადაღადადებულ ნივთზე სხვა უფლების (მოცემულ შემთხვევაში საკუთრების უფლების) რეგისტრაციას. ამასთან, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ “საჯარო რეესტრის შესახებ” საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის მე-3 პუნქტის “ა” ქვეპუნქტი ითვალისწინებს გამონაკლისს ამ მუხლის მე-2 პუნქტით დადგენილი ზოგადი წესიდან, კერძოდ, აღნიშნული ნორმის თანახმად, 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 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. ამდენად, მითითებული გამონაკლისის თანახმად, მე-19 მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული შეზღუდვა არ ვრცელდება ყადაღადადებული და განკარგვააკრძალული უძრავი ნივთის მართლზომიერი მფლობელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე. შესაბამისად, მოცემულ საქმეზე დავის სწორად გადაწყვეტისას არსებითი მნიშვნელობა აქვს სადავო სამართალურთიერთობასთან მიმართებაში მართლზომიერი მფლობელის ცნების განსაზღვრას.

მართლზომიერი მფლობელის ცნების ლეგალური დეფინიცია მოცემულია “საჯარო რეესტრის შესახებ” საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის “ო” ქვეპუნქტით, კერძოდ, მართლზომიერი მფლობელი წარმოადგენს დაინტერესებულ პირს, რომლის სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც წარმოშობს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, გამოცემული, მიღებული ან შედგენილი იქნა სარეგისტრაციო ობიექტზე ყადაღის, განკარგვის აკრძალვის წარმოშობის რეგისტრაციამდე, ამასთანავე, სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილი იქნა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ან ყადაღის, განკარგვის აკრძალვის მიუხედავად სარეგისტრაციო დოკუმენტის გამოცემა, მიღება ან შედგენა უშუალოდ არის განსაზღვრული საქართველოს კანონმდებლობით, ასევე პირი, რომელიც არის ამ ქვეპუნქტით განსაზღვრული საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის საგნის მესაკუთრის უფლებამონაცვლე. აღნიშნული ნორმა ამჟამად მოქმედი რედაქციით “საჯარო რეესტრის შესახებ” საქართველოს კანონში 2009 წლის 3 ნოემბერს განხორციელებული საკანონმდებლო ცვლილებების შედეგად ჩამოყალიბდა. მითითებულ ცვლილებებამდე “საჯარო რეესტრის შესახებ” საქართველოს კანონით მართლზომიერი მფლობელი წარმოადგენდა დაინტერესებულ პირს, რომლის სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც წარმოშობს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, გამოცემული, მიღებული ან შედგენილი იქნა სარეგისტრაციო ობიექტზე ყადაღის, განკარგვის აკრძალვის წარმოშობის რეგისტრაციამდე. შესაბამისად, მოცემულ შემთხვევაში, მ. ბ-ი 2009 წლის 3 ნოემბრის №1962 კანონით მართლზომიერი მფლობელის ცნების განსაზღვრებაში განხორციელებულ ცვლილებებამდე იმ შემთხვევაშიც ჩაითვლებოდა მართლზომიერ მფლობელად, თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტი (ნასყიდობის ხელშეკრულება) შედგენილი იქნებოდა სადავო უძრავ ქონებაზე ყადაღის წარმოშობის რეგისტრაციამდე. “საჯარო რეესტრის შესახებ” საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის “ო” ქვეპუნქტში განხორციელებულ საკანონმდებლო ცვლილებებამდე აღნიშნული ნორმა მოქმედებდა ყოველგვარი რაიმე დამატებითი შეზღუდვის გარეშე. ძველი ტექსტური რედაქციის მიხედვით, შედგენის დროის მიუხედავად, თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც წარმოშობს საკუთრების უფლების

რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, თარიღით უსწრებდა ყადაღის რეგისტრაციას, მაშინ მას უპირატესი ძალა ენიჭებოდა. ამასთან, 2009 წლის 3 ნოემბერს განხორციელებული ცვლილებებით უფრო დაკონკრეტდა მართლზომიერი მფლობელის ცნების დეფინიცია, სარეგისტრაციო დოკუმენტების გამოცემის, მიღების ან შედგენის თარიღი გარკვეულ პირობას დაუკავშირდა, კერძოდ, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არა მარტო სარეგისტრაციო ობიექტზე ყადაღის, განკარგვის აკრძალვის წარმოშობის რეგისტრაციამდე უნდა ყოფილიყო შედგენილი, არამედ, სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილი უნდა იყოს „ამ კანონის ამოქმედებამდე“.

ამდენად, 2009 წლის 3 ნოემბრის საკანონმდებლო ცვლილებებით მართლზომიერი მფლობელის ცნების განსაზღვრებაში გაკეთდა კუმულაციური დათქმა, რის საფუძველზეც მ. ბ-ი იმ შემთხვევაში ჩაითვლება მართლზომიერ მფლობელად, თუ ერთდროულად სახეზე გვექნება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული მართლზომიერი მფლობელის ცნებით გათვალისწინებული ორი სავალდებულო პირობა, კერძოდ, სარეგისტრაციო დოკუმენტი (ნასყიდობის ხელშეკრულება) შედგენილი უნდა იყოს სარეგისტრაციო ობიექტზე - ქ. გორში, ... ქ. №7/26-ში მდებარე უძრავ ნივთზე ყადაღის რეგისტრაციამდე და ამასთანავე, სარეგისტრაციო დოკუმენტი (ნასყიდობის ხელშეკრულება) შედგენილი უნდა იყოს „ამ კანონის ამოქმედებამდე“.

მხარეთა შორის დავას არ იწვევს და საქმის მასალებითაც დასტურდება, რომ მ. ბ-ის მართლზომიერ მფლობელად ცნობის პირველი სავალდებულო პირობა უდავოდ დაკმაყოფილებულია, კერძოდ, ქ. გორში, ... ქ. №7/26-ში მდებარე უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება ა. შ-ესა და მ. ბ-ს შორის გაფორმდა 2009 წლის 16 მარტს, რომელიც სანოტარო წესით დაამოწმა ნოტარიუსმა მ. კ-ემ, ხოლო აღნიშნულ ქონებაზე სს „...“ მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურში ყადაღა დარეგისტრირდა 2009 წლის 19 მარტს. შესაბამისად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი – ნასყიდობის ხელშეკრულება შედგენილ იქნა სარეგისტრაციო ობიექტზე ყადაღის რეგისტრაციამდე.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ დავას მოცემულ საქმეზე სწორედ მ. ბ-ის მართლზომიერ მფლობელად მიჩნევისათვის მეორე სავალდებულო პირობის არსებობის ფაქტი იწვევს. კერძოდ, სადავოდაა ქცეული სარეგისტრაციო დოკუმენტი (უძრავ ნივთზე მხარეთა შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება) შედგენილია თუ არა „ამ კანონის ამოქმედებამდე“ და კონკრეტულად რომელი კანონი იგულისხმება სიტყვებში „ამ კანონის ამოქმედებამდე“ – „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი (რომელიც ამოქმედდა 2009 წლის 14 იანვარს), თუ 2009 წლის 3 ნოემბრის №1962 კანონი, რომლითაც საკანონმდებლო ცვლილებები განხორციელდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ მართლზომიერი მფლობელის ცნების ლეგალურ დეფინიციაში. ამდენად, სადავოა კანონმდებელმა რომელი კანონის ამოქმედებას დაუკავშირა განსახილველი სამართალურთიერთობის ახალი რეგულირების ამოქმედება.

სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში განმარტა, რომ კანონმდებელმა „ამ კანონის ამოქმედებამდე“ სიტყვებში სწორედ ის საკანონმდებლო ცვლილებები იგულისხმა, რაც კანონმა განიცადა და რაც დაკავშირებულია 2009 წლის 3 ნოემბრის ცვლილებების ამოქმედებამდე არსებულ მდგომარეობასთან. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ სარეგისტრაციო დოკუმენტის (ნასყიდობის ხელშეკრულების) გამოცემის, შედგენისა და მიღების თარიღი არ დაუკავშირა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების თარიღს, რომელიც ძალაშია 2009 წლის 14 იანვრიდან.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს ნორმის განმარტებასთან დაკავშირებით სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას და დამატებით აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში განხორციელებულმა საკანონმდებლო ცვლილებებმა შემოიღო ახალი წესრიგი, განსხვავებულ სამართლებრივ რეჟიმში მოაქცია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით მოწესრიგებული სამართალურთიერთობისათვის მართლზომიერი მფლობელის ცნების განსაზღვრება. 2009 წლის 3 ნოემბრის №1962 კანონით მართლზომიერი მფლობელის ცნების დეფინიციაში განხორციელებული საკანონმდებლო ცვლილებები თავისი ბუნებით შემზღვეველი ხასიათისაა, კერძოდ, თუ აღნიშნულ ცვლილებებამდე სარეგისტრაციო დოკუმენტის შედგენის თარიღი მხოლოდ სარეგისტრაციო ობიექტზე ყადაღის რეგისტრაციის თარიღს უკავშირდებოდა, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ო“ ქვეპუნქტში შეტანილი ცვლილებებით სარეგისტრაციო დოკუმენტის შედგენის თარიღი უფრო შეიზღუდა და იგი ამასთანავე, „ამ კანონის“ ამოქმედებას დაუკავშირდა. ამდენად, ახალმა წესრიგმა პირის მართლზომიერ მფლობელად მიჩნევისათვის ორი პირობის ერთობლიობაში არსებობის სავალდებულოობა დააწესა. საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, იქიდან გამომდინარე, რომ ახალი წესრიგი შემოღებულ იქნა კანონში განხორციელებული საკანონმდებლო ცვლილებებით და ამ ახალი წესრიგის ამოქმედებით განსხვავებული რეგულირება შემოიღო კანონმა, 2009 წლის 3 ნოემბრის №1962 კანონით მართლზომიერი მფლობელის ცნების დეფინიციაში განხორციელებული ცვლილებებით დადგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის შედგენის თარიღი სწორედახალი რეგულირების შემოღების თარიღს უნდა დაუკავშირდეს, ვინაიდან, საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, თუ პირის მართლზომიერ მფლობელად მიჩნევისათვის შეზღუდვა 2009 წლის 3 ნოემბრის №1962 კანონით დაწესდა, მაშინ განხორციელებული ცვლილების მოქმედების სფერო ვერ დაუკავშირდება იმ კანონის ამოქმედების თარიღს („საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი ამოქმედდა 2009 წლის 14 იანვარს), რომელიც საკანონმდებლო ცვლილებებით დადგენილ ახლებურ რეგულირებას არ ითვალისწინებდა. საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, კანონმდებელმა „ამ კანონის ამოქმედებამდე“ სიტყვებში სწორედ ის სამართლებრივი სივრცე იგულისხმა, რაც დაკავშირებულია 2009 წლის 3 ნოემბრის ცვლილებების ამოქმედებამდე არსებულ მდგომარეობასთან. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სახეზეა მ. ბ-ის მართლზომიერ მფლობელად ცნობის მეორე სავალდებულო პირობაც, ვინაიდან, მხარეთა შორის 2009 წლის 16

მარტს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება თარიღით წინ უსწრებს 2009 წლის 3 ნოემბრის საკანონმდებლო აქტით განხორციელებულ ცვლილებებს.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის - სს „...“ მითითებას „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანების მე-14 მუხლის მე-19 პუნქტის „გ“ ქვეპუნტზე და განმარტავს, რომ როდესაც კანონში შეტანილი საკანონმდებლო ცვლილებებით იცვლება ნორმის ტექსტური რედაქცია, განხორციელებული ცვლილებები ხდება ამ კანონის შემადგენელი და განუყოფელი ნაწილი. შესაბამისად, როდესაც კანონმდებელმა აღნიშნულ ნორმაში სარეგისტრაციო დოკუმენტის გამოცემასთან, მიღებასა და შედგენასთან დაკავშირებით მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონზე, ამით მან მითითება გააკეთა ზოგადად კანონზე, რომელმაც თავისმხრივ განსაზღვრა მართლზომიერი მფლობელის ცნება და რომლის შემადგენელი ნაწილიც გახდა 2009 წლის 3 ნოემბრის საკანონმდებლო ცვლილებები. ცალსახაა, რომ კანონმდებელი ნებისმიერ შემთხვევაში მიუთითებდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონზე და არა იმ ცვლილებებზე, რომელიც კანონის უშუალო შემადგენელი ნაწილი გახდა. ამასთან, აღნიშნულ ნორმაში „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონზე მითითება „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებაში 2010 წლის 16 თებერვალს შეტანილი ცვლილებებით განხორციელდა, მაშინ როდესაც, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 1 თებერვლის №882010461427-03 გადაწყვეტილებით მ. ბ-ი უკვე რეგისტრირებული იყო ქ. გორში, ... ქ. №7/26-ში მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრედ.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სადავო – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 1 თებერვლის №882010461427-03 ჩანაწერი შეესაბამება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონს.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სს „...“ საკასაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, რადგან გასაჩივრებული - თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 24 სექტემბრის გადაწყვეტილება არსებითად სწორია, არ არსებობს მისი გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი და იგი დატოვებულ უნდა იქნეს უცვლელად.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით და

დაადგინა:

1. სს “...” საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 24 სექტემბრის გადაწყვეტილება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.