



COMPULSORY REGISTRATION OF PROPERTY RIGHTS IN THE NAME OF THE NON-DEBTOR OWNER BY THE CREDITOR'S LEGALLY BINDING DECISION ACCORDING TO GEORGIAN LEGISLATION (Obligation to Register Real Estate – Review of a Specific Court Decision)

Nikoloz Pkhaladze

✉ nikushapkhaladzelawyer@gmail.com

*Doctoral candidate of Law, Caucasus International University,
Attorney, Founder of the Law Office "Pkhaladze and Partners", Georgia*

ARTICLE INFO

Article History:

Received 09.09.2024
Accepted 18.11.2024
Published 30.12.2024

Keywords:

Non-debtor owner, Creditor,
Public Registry

ABSTRACT

The enforcement of a legally valid court decision is the right of the person who has restored his violated right through the court, and the enforcement of this right by the interested person (creditor) through coercion (registration of the property right in the public register) also requires a new court decision. Court proceedings and judicial practice have long known the legal interest of the party and the claim of appropriation based on this interest, at which time the interested party applies to the court with the request for forced registration of the defendant as the owner of the item, and this happens in the case when the person (the true debtor) avoids registering his ownership right with the Civil Registry Office in the National Public Registry Agency. Employees of administrative authorities often do not investigate certain circumstances in administrative proceedings, which in themselves violate the rights of individual persons, and this leads to provoking disputes in Georgian

courts, which are sometimes fairly or sometimes unfairly carried out against the circle of persons whose constitutionally recognized rights have been violated. The purpose of this article is to develop critical thinking in the reader based on a specific court decision so that he or she can conduct a broad analysis of the content of the court's decision that has entered into legal force and the features

INTRODUCTION

N.P. filed a civil lawsuit in the Tbilisi City Court. The subject of the dispute was recognition as the owner of the immovable object, invalidation of the mortgage agreement, and cancellation of the enforcement document by the notary. The lawsuit was based on the criminal verdict according to which the following circumstances were established: J.B. using a fake power of attorney in the National Public Registry Agency, N.P., self-registration of the owned immovable object and then loading it with the right of a mortgage in favor of the creditor.¹

After the end of the dispute, N.P.'s right of ownership was restored to the disputed real estate, however, based on the fact that Articles 312 and 185 of the Civil Code of Georgia serve to protect the interests of the bona fide purchaser, N.P.'s right of mortgage remained on the property in favor of the creditor.²

Based on the fact that N.P. was not a real debtor and the loss of his property rights resulted from an illegal decision of the public registry, N.P. filed an administrative lawsuit in the Administrative Affairs Board of the Tbilisi City Court, with a request to impose material damages against the defendant – administrative body.³

of its execution.

ADMINISTRATIVE CLAIM AGAINST THE LEPL NATIONAL AGENCY OF PUBLIC REGISTRY FOR THE IMPOSITION OF COMPENSATION FOR DAMAGES

During the dispute between N.P. and the National Agency of Public Registry, the creditor applied to the National Public Registry Agency and demanded the enforcement of the claim settled by N.P. in the civil dispute. As we mentioned in the introductory part, the lawsuit of N.P. was partially satisfied, namely in the part of the owner's certificate, although N.P. did not register this right in the public registry agency. The creditor indicated in his statement that his legal interest was the sale of the mortgaged real estate,⁴ although based on the fact that N.P.'s mortgaged immovable property was not registered, for this reason, the enforcement proceedings could not continue, which hindered the enforcement process. The creditor submitted a legally binding decision to the public register, according to one of the clauses of which N.P. was known as the owner, however, as you know, the creditor did not have a writ of execution and was not authorized to execute such a decision for one simple reason: N.P.'s claim related to recognition of the real estate as its owner, the creditor was not a party in this dispute.

1 Tbilisi City Court. (2017, May 31). Judgment on the criminal case, N 1/630-17.

2 Tbilisi Court of Appeal, Civil Affairs Chamber. (2019, April 15). Decision, N 2b/298-18.

3 Tbilisi City Court, Administrative Affairs Board. (2021, September 21). Decision, N 3/4312-20.

4 Tbilisi City Court, Civil Affairs Board. (2017, November 30). Decision, N 2/15811-17.

REVIEW OF THE COURT DECISION RELATED TO THE FORCED EXECUTION OF THE DECISION THAT ENTERED INTO LEGAL FORCE BY THE LEPL NATIONAL AGENCY OF PUBLIC REGISTRY

The National Agency of the Public Register, without considering N.P.'s legal interest, against his will, registered the right of ownership and issued the relevant extract. After that, the enforcement proceedings were resumed. N.P. filed an administrative lawsuit in the Tbilisi City Court and demanded the annulment of the individual administrative-legal act, according to which the property right was registered in his name without showing his will. The lawsuit was based on several circumstances, namely:

The first and second parts of Article 95⁵ of the General Administrative Code of Georgia – “Participation of interested parties in administrative proceedings”:

1. The administrative body has the right to involve the interested party in the administrative proceedings based on his request, and in the case defined by the law, he is obliged to ensure his participation in the administrative proceedings;
2. The administrative body is obliged to inform the interested party about the initiation of administrative proceedings if an individual administrative-legal act may worsen his legal situation and to ensure his participation in the administrative proceedings.

In the case under consideration, it is established that the creditor applied to the National Agency of Public Registry and requested N.P.'s registration as the owner; the administrative body started administrative proceedings based on this application. It is obvious and indisputable that according to Article 95 of the General Administrative Code of Georgia, the most accountable person in this administrative proceeding – N.P. was invited to the discussion. It should have been, however, that the National Agency of Public Registry violated the norms of the above-mentioned article and decided compulsory, without N.P.'s participation.

5 Article 95 of the General Administrative Code of Georgia.

The first and second parts of Article 96⁶ of the General Administrative Code of Georgia – “Investigation of the circumstances of the case”:

1. During the administrative proceedings, the administrative body is obliged to investigate all the circumstances that are important for the case and to decide based on the evaluation and mutual reconciliation of these circumstances;
2. It is not allowed to base the issuance of an individual administrative-legal act on a circumstance or fact that has not been investigated by the administrative body in accordance with the law.

Based on the above, it is unequivocally confirmed that during the lawsuit proceedings, the creditor was not a party to the claim for the restoration of ownership rights. Based on the above, the legally binding decision of the Tbilisi City Court and the writ of execution were not issued to the creditor. The party interested in the execution of the said request is N.P., based on whose request a legally binding decision and an enforcement document will be issued. It is N.P. The person who, based on the existing legal situation, has the right to demand the execution of a legally effective decision within the time specified by the legislation and by coercion between them.

JUDICIAL PRACTICE

Georgian litigation and court practice have long known the legal interest of the party and the claim based on this interest (attribution), where the interested party applies to the court with the request to register the defendant as the forced owner of the item. To substantiate this reasoning, we will refer to the practice of the Supreme Court of Georgia,⁷ Case N As-1154-1299-08 (subject of clarification): Obligation to register property rights in the public register. The mentioned decision is a clear example of how the creditor should act to register the N.P.'s defective real estate. The creditor is obliged to file a claim in the Tbilisi City Court and

6 Ibid., Article 96.

7 Nachkebia, A. (2000-2013). *Definitions of civil legal norms in the practice of the Supreme Court* (Case N As-1154-1299-08, Vol., p. 111).

justify his legal interest in the Registration of the real estate in his name.

SUBSTANTIATION OF THE DECISION OF THE ADMINISTRATIVE COURT

The court of first instance did not satisfy N.P.'s administrative lawsuit, and the aforementioned was substantiated by the fact that the civil decision submitted for registration was legally binding, and the legally binding decision is binding on the entire territory of the country, and it must be enforced, although the panel ignored the fact that the legally binding decision was submitted by an unauthorized person, who, as already mentioned above, did not represent a party in that civil dispute.⁸

ENFORCEMENT WRIT AND THE ESSENCE OF THE ATTRIBUTIVE CLAIM

Given that in this article, we are talking about the registration of property rights, it is necessary to correctly explain the essence of the writ of execution and its need at the stage of registration. Immediately after the legally effective decision in favor of the plaintiff, the person can receive a copy of the same decision certified with a seal and an enforcement sheet, which is the resolution part of the same decision, in which it is unequivocally indicated in what part the person's claim requirements were satisfied. By submitting the two above-mentioned documents, and based on the relevant application, the National Agency of the Public Registry, starts administrative proceedings, after which it approves or rejects the application of the person. It should be noted that if the claimant has recovered his damaged property right by the force of the court, the enforcement of this decision is only the right of the claimant and not of any other third party. If the third "interested person" believes that his right is violated by the non-enforcement of the legally effective decision (the enforcement process is suspended, and he cannot meet his requirements), then he must request the assignment of

the ownership right to the non-debtor owner with an independent lawsuit to indicate his legal interest as well. The attributed lawsuit is also called an enforcement lawsuit,⁹ since the court decision issued in connection with it is the basis for issuing a writ of execution and can be enforced if the defendant does not voluntarily fulfill the obligations imposed on him by the court. For example, the debtor has a debt to a creditor that he does not pay, the debtor inherits real estate, which he does not register because he believes that the creditor will make it enforceable as soon as it becomes a civil turnover. If the creditor finds out about the existence of the inheritance certificate, does the creditor have the right to bypass the court and register the inheritance property in the name of the debtor by applying the registration authority? In this case, the creditor is obliged to file a claim in court and demand the obligation to register the right of ownership and to indicate the existence of his overdue claims against the debtor as a legal interest was not a personal debtor of the creditor, and that is why the court had to judge whether the National Agency of the Public Registry of Public Registry had the right to carry out this type of registration, especially at a time when the National Agency of Public Registry represented the defendant in a dispute over compensation for damages initiated by N.P.

CONCLUSION

In conclusion, I would like to mention that the National Agency of Public Registry of Georgia under the Ministry of Justice of Georgia cannot fulfill the fundamental tasks assigned to it. The Ministry of Justice of Georgia is the guarantee of legal security in our state; it is obliged to correctly reflect the rights recognized by the constitution in its actions, which is a necessary condition in a democratic state. There are positive signs in the Georgian judicial system in this regard since individual judges appointed to the Chamber of Administrative Affairs are very carefully and thoughtfully considering administrative disputes, which is welcomed.

⁸ Administrative Affairs Board of the Tbilisi City Court. (2023, March 2). *Decision No. 3/6202-21*.

⁹ Kurdadze, Sh., Khunashvili, N. (2015). *Civil Procedural Law of Georgia, Second Completed and Revised Edition*, "Meridian" Publishing House, p. 355.

BIBLIOGRAPHY:

Research and Textbooks:

1. Nachkebia, A. (2000-2013). *Definitions of civil legal norms in the practice of the Supreme Court* (Case N As-1154-1299-08, Vol., p. 111).
2. Kurdadze, Sh., Khunashvili, N. (2015). *Civil Procedural Law of Georgia, Second Completed and Revised Edition*, "Meridian" Publishing House, p. 355.

Normative Material:

1. General Administrative Code of Georgia.

Court Decisions:

1. Tbilisi City Court. (2017, May 31). *Judgment on the criminal case, N 1/630-17*.
2. Tbilisi Court of Appeal, Civil Affairs Chamber. (2019, April 15). *Decision, N 2b/298-18*.
3. Tbilisi City Court, Administrative Affairs Board. (2021, September 21). *Decision, N 3/4312-20*.
4. Tbilisi City Court, Civil Affairs Board. (2017, November 30). *Decision, N 2/15811-17*.

კრედიტორის მიერ კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით არამოვალე მესაკუთრის სახელზე საკუთრების უფლების იძულებითი რეგისტრაცია ქართული კანონმდებლობის მაგალითზე

(უძრავი ქონების რეგისტრაციის დავალებზე – კონკრეტული სასამართლო გადაწყვეტილების მიმოხილვა)

ნიკოლოზ ფხალაძე

✉ nikushapkhaldzelawyer@gmail.com

სამართლის დოქტორანტი, კავკასიის საერთაშორისო უნივერსიტეტი, ხელმძღვანელი ადვოკატი, საადვოკატო ბიურო „ფხალაძე და პარტნიორები“, საქართველო

აბსტრაქტი

კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულება სწორედ იმ პირის უფლებაა, რომელმაც სასამართლოს მეშვეობით მისი დარღვეული უფლება აღიდგინა, ხოლო დაინტერესებული პირის (კრედიტორის) მიერ ამ უფლების იძულების გზით აღსრულება (საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების აღრიცხვა), ასევე, საჭიროებს ახალ სასამართლო გადაწყვეტილებას. სასამართლოს სამართალწარმოება და სასამართლო პრაქტიკა დიდი ხანია იცნობს მხარის იურიდიულ ინტერესს და ამ ინტერესის საფუძველზე დაფუძნებულ მიკუთვნებით სარჩელს, რა დროსაც დაინტერესებული მხარე მიმართავს სასამართლოს უძრავ ნივთთან დაკავშირებით მოპასუხის იძულებით მესაკუთრედ რეგისტრაციის მოთხოვნით, ეს კი ისეთ შემთხვევაში ხდება, როდესაც პირი (ნამდვილი მოვალე) თავს არიდებს მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაციას სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. ადმინისტრაციული ორგანოს თანამშრომლები ხშირად არ იკვლევენ გარკვეულ გარემოებებს ადმინისტრაციულ წარმოებაში, რაც თავისთავად ცალკეულ პირთა უფლებებს ლახავს, ეს კი იწვევს ქართულ სასამართლოებში დავის პროვოცირებას, რაც ხან სამართლიანად და ხან უსამართლოდ სრულდება იმ პირთა წრის მიმართ, რომელთაც კონსტიტუციით აღიარებული უფლებები დაერღვათ. ამ სტატიის მიზანია კონკრეტული სასამართლოს გადაწყვეტილების მიხედვით მკითხველს კრიტიკული აზროვნება ჩამოუყალიბოს, რათა მან ფართო ანალიზი გაუკეთოს სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების შინაარსს და მისი აღსრულების თავისებურებებს.

საკვანძო სიტყვები: არამოვალე მესაკუთრე, კრედიტორი, საჯარო რეესტრი

შესავალი

ნ.ფ.-მ სამოქალაქო სარჩელი აღძრა თბილისის საქალაქო სასამართლოში. დავის საგანს წარმოადგენდა: უძრავი ნივთის მესაკუთრედ აღიარება, იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა და ნოტარიუსის მიერ სააღსრულებო ფურცლის გაუქმება. სარჩელი ეფუძნებოდა სისხლის სამართლის განაჩენს, რომლის მიხედვითაც დადგენილი იყო შემდეგი გარემოებები: ჭ.ბ.-მ ყალბი მინდობილობის გამოყენებით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მოახდინა ნ.ფ.-ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის თავის თავზე რეგისტრაცია, ხოლო შემდგომ, კრედიტორის სასარგებლოდ, იპოთეკის უფლებით დატვირთვა¹.

დავის დასრულების შემდეგ ნ.ფ.-მ საკუთრების უფლება აღიდგინა სადავო უძრავ ქონებაზე, თუმცა, იქიდან გამომდინარე, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე და 185-ე მუხლები კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესების დაცვას ემსახურება, ნ.ფ.-ს საკუთრებაზე დარჩა იპოთეკის უფლება კრედიტორის სასარგებლოდ².

იქიდან გამომდინარე, რომ ნ.ფ. არ წარმოადგენდა ნამდვილ მოვალეს, ხოლო მისი საკუთრების უფლების დაკარგვა გამოიწვია საჯარო რეესტრის უკანონო გადაწყვეტილებამ, ნ.ფ.-მ ადმინისტრაციული სარჩელი აღძრა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში, მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიმართ მატერიალური ზიანის ანაზღაურების დაკისრების მოთხოვნით³.

1. ადმინისტრაციული სარჩელი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წინააღმდეგ ზიანის ანაზღაურების დაკისრების მოთხოვნით

ნ.ფ.-სა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შორის დავის მიმდინარეობისას,

1 თბილისის საქალაქო სასამართლო. (2017, 31 მაისი). *განაჩენი სისხლის სამართლის საქმეზე, N 1/630-17*.
2 თბილისის სააპელაციო სასამართლო, სამოქალაქო საქმეების პალატა. (2019, 15 აპრილი). *გადაწყვეტილება, N 2ბ/298-18*.
3 თბილისის საქალაქო სასამართლო, ადმინისტრაციულ საქმეების კოლეგია. (2021, 21 სექტემბერი). *გადაწყვეტილება, N 3/4312-20*.

კრედიტორმა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა და მოითხოვა ნ.ფ.-ს მიერ სამოქალაქო დავაში დაკმაყოფილებული სარჩელის აღსრულება. როგორც შესავალ ნაწილში აღვნიშნეთ, ნ.ფ.-ს სარჩელი ნაწილობრივ იქნა დაკმაყოფილებული⁴, კერძოდ: მესაკუთრედ ცნობის ნაწილში, თუმცა ამ უფლების რეგისტრაცია ნ.ფ.-ს საჯარო რეესტრის სააგენტოში არ ჰქონდა განხორციელებული. კრედიტორი თავის განცხადებაში უთითებდა, რომ მის იურიდიულ ინტერესს წარმოადგენდა იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის რეალიზაცია, თუმცა, იქიდან გამომდინარე, რომ ნ.ფ. არ ირეგისტრირებდა იპოთეკით დატვირთულ უძრავ ნივთს, ამ მიზეზით სააღსრულებო წარმოება ვეღარ გრძელდებოდა, რაც ხელს უშლიდა აღსრულების პროცესს. კრედიტორმა საჯარო რეესტრში წარადგინა კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება, რომლის ერთ-ერთი პუნქტის მიხედვით ნ.ფ. მესაკუთრედ იყო ცნობილი, თუმცა, როგორც მოგეხსენებათ, კრედიტორს არ ჰქონდა სააღსრულებო ფურცელი და არ იყო უფლებამოსილი ამგვარი გადაწყვეტილება აღსრულებინა ერთი უბრალო მიზეზით – ნ.ფ.-ს სასარჩელო მოთხოვნა, რომელიც ეხებოდა უძრავი ნივთის მის მესაკუთრედ ცნობას, ამ დავაში კრედიტორი მხარე არ გახლდათ.

2. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების იძულებით აღსრულებასთან დაკავშირებული სასამართლო გადაწყვეტილების მიმოხილვა

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ნ.ფ.-ს იურიდიული ინტერესის გათვალისწინებით გარეშე, მისი ნების საწინააღმდეგოდ საკუთრების უფლება დაურეგისტრირა მას და გასცა შესაბამისი ამონაწერი. ამის შემდეგ სააღსრულებო წარმოებაც განახლდა. ნ.ფ.-მ ადმინისტრაციული სარჩელი აღძრა თბილისის საქალაქო სასამართლოში და მოითხოვა ინდივიდუალური ადმინისტრაციული სამართლებრივი

4 თბილისის საქალაქო სასამართლო, სამოქალაქო საქმეების კოლეგია. (2017, 30 ნოემბერი). *გადაწყვეტილება, N 2/15811-17*.

აქტის ბათილად ცნობა, რომლის მიხედვითაც მისი ნების გამოხატავად მოხდა მის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. სარჩელი ეფუძნებოდა რამდენიმე გარემოებას, კერძოდ: საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილი⁵, „დაინტერესებული მხარის მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში“.

1. ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩააბას დაინტერესებული მხარე მისი მოთხოვნის საფუძველზე, ხოლო კანონით განსაზღვრულ შემთხვევაში ვალდებულია უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში;
2. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა, და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ კრედიტორმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა უძრავ ქონებაზე ნ.ფ.-ს მესაკუთრედ რეგისტრაცია. ადმინისტრაციულმა ორგანომ ამ განცხადების საფუძველზე დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება. აშკარა და უდავოა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის მიხედვით ამ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველაზე ანგარიშგასაწევი და განხილვაში მოსაწვევი დაინტერესებული პირი ნ.ფ. უნდა ყოფილიყო, თუმცა საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ დაარღვია ზემოაღნიშნული მუხლის ნორმები და გადაწყვეტილება იძულებით აღასრულა ნ.ფ.-ს მონაწილეობის გარეშე.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე⁶ მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის („საქმის გარემოებათა გამოკვლევა“) მიხედვით:

5 საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, 95-ე მუხლი. (2023). *გამომცემლობა „ბონა კაუზა“*, ქ. თბილისი.
6 საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, 96-ე მუხლი. (2023). *გამომცემლობა „ბონა კაუზა“*, ქ. თბილისი.

1. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე;
2. დაუშვებელია, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ერთმნიშვნელოვნად დასტურდება, რომ სასარჩელო წარმოებისას საკუთრების უფლების აღდგენის სასარჩელო მოთხოვნაზე კრედიტორი მხარე არ გახლდათ. სწორედ აღნიშნულიდან გამომდინარე კრედიტორზე არ გაცემულა თბილისის საქალაქო სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება და სააღსრულებო ფურცელი. აღნიშნული მოთხოვნის აღსრულების დაინტერესებული მხარე არის ნ.ფ., რომლის მოთხოვნის საფუძველზეც გაიცემა კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება და სააღსრულებო ფურცელი. სწორედ ნ.ფ. არის ის პირი, რომელსაც არსებული სამართლებრივი მდგომარეობიდან გამომდინარე ხელეწიფება კანონმდებლობით განსაზღვრულ დროში მოითხოვოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების აღსრულება, მათ შორის, იძულებით.

სასამართლო პრაქტიკა

საქართველოს სამართალწარმოება და სასამართლო პრაქტიკა დიდი ხანია იცნობს მხარის იურიდიულ ინტერესს და ამ ინტერესის საფუძველზე დაფუძნებულ (მიკუთვნებით) სარჩელს, სადაც დაინტერესებული მხარე მიმართავს სასამართლოს ნივთთან დაკავშირებით მოპასუხის იძულებით მესაკუთრედ რეგისტრაციის მოთხოვნით. ამ მსჯელობის დასაბუთების მიზნით მოვიხმობთ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკას საქმე N ას – 1154-1299-08 – განმარტების საგანი: საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში

რეგისტრაციის დავალდებულება⁷. აღნიშნული გადაწყვეტილება ნათელი მაგალითია იმისა, თუ როგორ უნდა მოიქცეს კრედიტორი იმისთვის, რომ საკუთრების უფლებით დაურეგისტრიროს ნ.ფ.-ს უფლებრივად ნაკლიანი უძრავი ნივთი. კრედიტორი ვალდებულია მიკუთვნებითი სარჩელი აღძრას თბილისის საქალაქო სასამართლოში და დაასაბუთოს თავისი იურიდიული ინტერესი. სწორედ ასეთი ფორმით უნდა მოხდეს ნ.ფ.-ს სახელზე უძრავი ქონების რეგისტრაცია.

ადმინისტრაციული სასამართლოს გადაწყვეტილების დასაბუთება

პირველი ინსტანციის სასამართლომ არ დააკმაყოფილა ნ.ფ.-ს ადმინისტრაციული სარჩელი, რაც დაასაბუთა იმით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი სამოქალაქო გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაში იყო შესული, ხოლო კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება სავალდებულოა ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე და იგი უნდა აღსრულდეს. თუმცა კოლეგიამ ყურადღების მიღმა დატოვა ის ფაქტი, რომ კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება არაუფლებამოსილი პირის მიერ იყო წარდგენილი, რომელიც, როგორც უკვე ზემოთ აღინიშნა, მხარეს არ წარმოადგენდა იმ სამოქალაქო დავაში⁸.

სააღსრულებო ფურცელი და მიკუთვნებითი სარჩელის არსი

იქიდან გამომდინარე, რომ ამ სტატიაში საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე ვსაუბრობთ, საჭიროა სწორად აიხსნას სააღსრულებო ფურცლის არსი და მისი საჭიროება რეგისტრაციის ეტაპზე. მოსარჩელის სასარგებლოდ მიღებული კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებისთანავე, პირს შეუძლია მიიღოს ამავე გადაწყვეტილების გერბიანი ბეჭდით დამოწმებული ასლი და

სააღსრულებო ფურცელი, რომელიც ამავე გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილია, სადაც ცალსახად არის მითითებული – თუ რა ნაწილში დაკმაყოფილდა პირის სასარჩელო მოთხოვნები. ზემოაღნიშნული ორი დოკუმენტის წარდგენით და შესაბამისი განცხადების საფუძველზე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო იწყებს ადმინისტრაციულ წარმოებას, რის შემდეგაც იგი აკმაყოფილებს ან არ აკმაყოფილებს პირის განცხადებას. უნდა აღინიშნოს, რომ თუ მოსარჩელემ მისი დარღვეული საკუთრების უფლება სასამართლოს ძალით აღიდგინა, ამ გადაწყვეტილების აღსრულებაც მხოლოდ მოსარჩელის უფლებაა და არა სხვა, მესამე პირის. თუ მესამე „დაინტერესებული პირი“ თვლის, რომ კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების არაღსრულებით მისი უფლება ირღვევა (შეჩერებულია სააღსრულებო პროცესი და ვერ იკმაყოფილებს მის მოთხოვნებს), მაშინ მან დამოუკიდებელი სასარჩელო წარმოებით მიკუთვნებითი სარჩელით უნდა მოითხოვოს საკუთრების უფლების დავალდებულება არამოვალე მესაკუთრეზე და, ასევე, მკაფიოდ და ნათლად უნდა მიუთითოს მისი იურიდიული ინტერესიც. მიკუთვნებითი სარჩელს აგრეთვე უწოდებენ სააღსრულებო სარჩელსაც⁹, ვინაიდან მასთან დაკავშირებით გამოტანილი სასამართლოს გადაწყვეტილება სააღსრულებო ფურცლის გამონერის საფუძველია და შეიძლება იძულებით აღსრულდეს, თუ მოპასუხე ნებაყოფლობით არ შეასრულებს სასამართლოს მიერ მასზე დაკისრებულ ვალდებულებებს.

მაგალითად, მოვალეს აქვს კრედიტორის ვალი, რომელსაც არ უხდის. მოვალემ მემკვიდრეობით მიიღო უძრავი ქონება, რომელსაც არ ირეგისტრირებს, ვინაიდან თვლის, რომ სამოქალაქო ბრუნვაში მოქცევისთანავე კრედიტორი მას აღსასრულებლად მიაქცევს. იმ შემთხვევაში, თუ სამკვიდრო მონაწილის არსებობის შესახებ კრედიტორი შეიტყობს, აქვს თუ არა კრედიტორს იმის უფლება, რომ სასამართლოს გვერდის ავლით, მარეგისტრირებელ ორგანოში განცხადების შეტანით მოახდინოს სამკვიდრო ქონების აღრიცხვა/რეგისტრაცია

7 ნაჭყებია, ა. (2000-2013). *სამოქალაქო სასამართლებრივი ნორმების განმარტებები უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკაში*, საქმე N ას-1154-1299-08, გვ. 111.

8 თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია. (2023, მარტი 2). *გადაწყვეტილება N 3/6202-21*.

9 ქურდაძე, შ., ხუნაშვილი, ნ. (2015) საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო სამართალი, მეორე შევსებული და გადამუშავებული გამოცემა., გამომცემლობა „მერიდიანი“ თბ., გვ. 355.

მოვალის სახელზე? მოცემულ შემთხვევაში კრედიტორი ვალდებულია მიკუთვნებითი სარჩელი აღძრას სასამართლოში და მოითხოვოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის და ვალდებულება, ხოლო იურიდიულ ინტერესად მიუთითოს მისი ვადამოსული მოთხოვნების არსებობა მოვალის მიმართ.

სწორედ ეს არის ის სამართლებრივი გზა, რომელიც კრედიტორმა უნდა გაიაროს, თუმცა, როგორც ზემოთ მოყვანილ კონკრეტულ სასამართლო გადაწყვეტილებაში ვისაუბრეთ, მოსარჩელე ნ.ფ. არ წარმოადგენდა კრედიტორის პირად მოვალეს და სწორედ ამიტომ სასამართლოს უნდა ემსჯელა – ჰქონდა თუ არა უფლება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ასეთი ტიპის რეგისტრაცია განეხორციელებინა, მით უმეტეს მაშინ, როდესაც იმავე სააგენტო მოპასუხე მხარე იყო მოსარჩელე ნ.ფ.-ს წინააღმდეგ ზიანის ანაზღაურების დაკისრების მოთხოვნის შესახებ დავაში¹⁰.

დასკვნა

დასკვნის სახით მინდა აღვნიშნო, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროში შემავალი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვერ წყვეტს იმ ფუნდამენტურ ამოცანებს, რომლებიც მას აკისრია. საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო სამართლებრივი უზრუნველყოფის გარანტია ჩვენს სახელმწიფოში. იგი ვალდებულია კონსტიტუციით აღიარებული უფლებები სწორად და მკაფიოდ ასახოს მის ქმედებებში, რაც დემოკრატიულ სახელმწიფოში აუცილებელი პირობაა. ამ კუთხით ქართულ სასამართლო სისტემაში პოზიტიური წინსვლა შეინიშნება, ვინაიდან ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში დანიშნული ცალკეული მოსამართლეები ძალიან ყურადღებით და გულისხმიერებით განიხილავენ ადმინისტრაციულ დავებს, რაც მისასალმებელია.

10 თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა. (2022, თებერვალი 14). გადაწყვეტილება N 3ბ/2410-21.

ბიბლიოგრაფია:

კვლევები და სახელმძღვანელოები:

1. ნაჭყებია, ა. (2000-2013). *სამოქალაქო სამართლებრივი ნოქმების განმახგებელი უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკაში*, საქმე N ას-1154-1299-08, გვ. 111.
2. ქურდაძე, შ., ხუნაშვილი, ნ. (2015) საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო სამართალი, მეორე შესებული და გადამუშავებული გამოცემა, გამომცემლობა „მერიდიანი“ თბ., გვ. 355.

გამოყენებული ნორმატიული მასალა:

1. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, (2023). *გამომცემლობა „ბონა კაუზა“*, ქ. თბილისი.

სასამართლო გადაწყვეტილებები:

1. თბილისის საქალაქო სასამართლო. (2017, 31 მაისი). *განაჩენი სისხლის სამართლის საქმეზე*, N 1/630-17.
2. თბილისის სააპელაციო სასამართლო, სამოქალაქო საქმეების პალატა. (2019, 15 აპრილი). *გადაწყვეტილება*, N 2ბ/298-18.
3. თბილისის საქალაქო სასამართლო, ადმინისტრაციულ საქმეების კოლეგია. (2021, 21 სექტემბერი). *გადაწყვეტილება*, N 3/4312-20.
4. თბილისის საქალაქო სასამართლო, ადმინისტრაციულ საქმეების კოლეგია. (2023, 2 მარტი). *გადაწყვეტილება*, N 3/6202-21.
5. თბილისის სააპელაციო სასამართლო, ადმინისტრაციულ საქმეების პალატა. (2022, 14 თებერვალი). *წყვეტილება*, N 3ბ/2410-21.