

№ბს-443-443(კ-18)

შპს „გ-----ა“ ბს-443-443(კ-18)

18 ოქტომბერი, 2018 წელი

ქ. თბილისი

**ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:**

მაია ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მოსამართლეები: ნუგზარ სხირტლაძე, ვასილ როინიშვილი

საქმის განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენის გარეშე

კასატორი (მოპასუხე) _ ქალაქ თბილისის პროკურატურა

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) _ შპს „გ-----ა“

მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესამე პირი - დ-----ე

გასაჩივრებული განჩინება _ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 26 დეკემბრის განჩინება

დავის საგანი _ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2016 წლის 20 აპრილს შპს „გ-----ამ“ სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხის - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ.

მოსარჩელემ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 18 მარტის #882016147584-03 გადაწყვეტილების, ყადაღის რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 მარტის #102016059613/3 გადაწყვეტილების, რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს

2016 წლის 24 მარტის #882016147584-04 გადაწყვეტილების, საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 აპრილის #99943 გადაწყვეტილებისა და ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 26 აპრილის #102093 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მოითხოვდა.

მოსარჩელის განმარტებით, 2016 წლის 14 მარტს მიმართეს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და წარუდგინეს უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი (მინდობილობა), გამყიდველის წარმომადგენლის და მყიდველის პირადობის დამადასტურებელი მოწმობები, რის საფუძველზეც მოითხოვეს უძრავი ქონების საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საკადასტრო კოდით - 01.72.14.033.568. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 18 მარტის #882016147584-03 გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება, რომლის სამართლებრივ საფუძვლად მითითებულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლი, ხოლო ფაქტობრივ საფუძვლად შემდეგი გარემოება - 2016 წლის 18 მარტს ქ. თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონულ პროკურატურაში გაგზავნილ იქნა მიმართვა #66222, რომლითაც მოთხოვნილია ინფორმაცია სისხლის სამართლის საქმეზე მიმდინარე გამოძიების შედეგების შესახებ. სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა აღნიშნულ მიმართვაზე პასუხის დაბრუნებამდე.

2016 წლის 22 მარტს #102016059613/3 გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მათ მიერ მოთხოვნილ უძრავ ქონებაზე დაარეგისტრირა ყადაღა. ყადაღის რეგისტრაციის საფუძველი გახდა ქ. თბილისის პოლიციის დეპარტამენტის ვაკე-საბურთალოს სამმართველოს პოლიციის VI განყოფილების მიერ წარდგენილი თბილისის საქალაქო სასამართლოს საგამოძიებო და წინასასამართლო სხდომის კოლეგიის #12/791-16, 18.03.2016 განჩინება, მიუხედავად იმისა, რომ აღნიშნული განჩინება მათ მიერ გასაჩივრდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ყადაღის რეგისტრაციის დროს აღნიშნული განჩინება კანონიერ ძალაში არ იყო შესული.

მოსარჩელის მითითებით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 24 მარტის #882016147584-04 გადაწყვეტილებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, უარი ეთქვათ მათ მიერ შეძენილი უძრავი ქონების რეგისტრაციაზე, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უფლების საგანზე რეგისტრირებული იყო ყადაღა, რაც გამორიცხავდა აღნიშნულ უძრავ ნივთზე წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას.

მოსარჩელე უკანონოდ მიიჩნევს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ყადაღის რეგისტრაციას, მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლზე და აღნიშნავს, რომ მითითებული კანონით განსაზღვრულია განცხადების რეგისტრაციის რიგითობა მისი წარდგენის თარიღის მიხედვით. მათ მიერ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია

მოთხოვნილია ყადაღის რეგისტრაციის მოთხოვნაზე ადრე, თუმცა სარეგისტრაციო სამსახურმა უგულბელყო კანონის აღნიშნული მოთხოვნა და უკანონოდ დაარეგისტრირა ყადაღა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 10 ივნისის საოქმო განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე საქმეში მესამე პირად ჩაება ქალაქ თბილისის პროკურატურა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 6 აპრილის საოქმო განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე საქმეში მესამე პირად ჩაება დ-----ე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 29 გადაწყვეტილებით შპს „გ-----ას“ სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 18 მარტის #882016147584-03 გადაწყვეტილება; ბათილად იქნა ცნობილი ყადაღის რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 მარტის #102016059613/3 გადაწყვეტილება; ბათილად იქნა ცნობილი რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 24 მარტის #882016147584-04 გადაწყვეტილება; ბათილად იქნა ცნობილი საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 აპრილის #99943 გადაწყვეტილება; ბათილად იქნა ცნობილი ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 26 აპრილის #102093 გადაწყვეტილება.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: 1992 წლის 6 ოქტომბერს გაცემული №69 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე უძრავ ნივთზე მდებარე: თბილისი, სოფელი დიდოში, „ქედის ბოლო“ 3 000.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე 2011 წლის 24 მარტს დარეგისტრირდა ლ-----ის საკუთრების უფლება და გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. მითითებულ უძრავ ნივთზე საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა არ იყო რეგისტრირებული.

სახელისა და გვარის შეცვლის/დადგენის მოწმობის საფუძველზე 2015 წლის 27 ოქტომბერს ზემოხსენებულ უძრავ ნივთზე დარეგისტრირდა დ-----ის საკუთრების უფლება. ამავე ნივთზე 22.05.2014წ. დარეგისტრირდა სს „ბანკი კონსტანტას“ იპოთეკის უფლება, ხოლო 27.10.2015წ. - საგადასახადო იპოთეკა/გირავნობის უფლება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 16 თებერვალს დ-----ის განცხადების საფუძველზე მიღებული იქნა გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრის ხელმისაწვდომობის შესახებ.

ვაკე-საბურთალოს რაიონული პროკურატურის 2015 წლის 28 ნოემბრის №13/03- 73586 წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ ქ. თბილისის პოლიციის დეპარტამენტის ვაკე-საბურთალოს სამმართველოს მე-6

განყოფილებაში მიმდინარეობდა გამოძიება ლ-----ის მიერ ყალბი დოკუმენტის გამოყენებით მიწის ნაკვეთის მისაკუთრების ფაქტზე. ამდენად, მარეგისტრირებელ ორგანოს ეთხოვა უზრუნველყო გამოძიების დასრულებამდე მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდით: 01.72.14.033.568, არ მომხდარიყო რაიმე სახის სამართლებრივი მოქმედების განხორციელება. 2015 წლის 1 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ასევე მიმართა ქ. თბილისის პოლიციის დეპარტამენტის ვაკე-საბურთალოს სამმართველოს მე-6 განყოფილების ინსპექტორ-გამომძიებელმა და მოითხოვა №69 მიწის მიღება-ჩაბარების აქტის დედნის გადაცემა. აღნიშნულ წერილზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 4 დეკემბრის №292347 კორესპონდენციით წერილის ავტორს განემარტა, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი იყო მიღება-ჩაბარების აქტის ნოტარიულად დამოწმებული ასლი, ხოლო არქივში დაცული დედნის ამოღება/გადაცემა შესაძლებელი იყო სასამართლოს შესაბამისი აქტის საფუძველზე.

2016 წლის 14 მარტს დ-----ის წარმომადგენელსა და შპს „გ-----ას“ შორის უძრავ ქონებაზე (მდებარე ქ. თბილისში, სოფ. დიღომი „ქედის ბოლო“, ს.კ. 01.72.14.033.568) საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც იმავე დღეს იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დასარეგისტრირებლად წარდგენილი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 18 მარტის №66222 წერილით ქალაქ თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონულ პროკურატურას ეცნობა, რომ 2016 წლის 14 მარტს ზემოხსენებულ უძრავ ნივთზე წარდგენილი იყო სარეგისტრაციო განცხადება, შესაბამისად, მარეგისტრირებელმა ორგანომ მოითხოვა ინფორმაცია კვლავ მიმდინარეობდა თუ არა გამოძიება და რა შედეგი დადგა სისხლის სამართლის საქმეზე. ამავე სააგენტოს 2016 წლის 18 მარტის №882016147584-03 გადაწყვეტილებით შეჩერდა დ-----ესა და შპს „გ-----ას“ შორის უძრავ ქონებაზე დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების სარეგისტრაციო წარმოება ქ. თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონულ პროკურატურაში გაგზავნილ №66222 წერილზე პასუხის დაბრუნებამდე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს საგამოძიებო და წინასასამართლო სხდომის კოლეგიის 2016 წლის 18 მარტის განჩინებით (საქმე №12/791-16) თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონული პროკურატურის პროკურორის შუამდგომლობა დაკმაყოფილდა, ყადაღა დაედო ზონა თბილისი 01, სექტორი 72, კვარტალი 14, ნაკვეთი 033/568, მისამართი თბილისი, სოფელი დიღომი „ქედის ბოლო“. 2016 წლის 21 მარტს ხსენებული სასამართლო აქტი წარედგინა მარეგისტრირებელ ორგანოს ყადაღის წარმოშობის რეგისტრაციის მიზნით.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 მარტის №102016059613/3 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა თბილისის პოლიციის დეპარტამენტის ვაკე-საბურთალოს სამმართველოს მე-6 განყოფილების განცხადება დ-----ის საკუთრებაში არსებულ, ქ. თბილისში, სოფ. დიღომში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 01.72.14.033.568) ყადაღის წარმოშობის რეგისტრაციის თაობაზე.

2016 წლის 23 მარტს შპს „გ-----ას“ წარმომადგენელმა - ლაშა აფციაურმა საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 18 მარტის №882016147584-03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და მოთხოვნილი რეგისტრაციის განხორციელება მოითხოვა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 24 მარტის №882016147584-04 გადაწყვეტილებით „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, მოსარჩელეს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე, ვინაიდან, სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უფლების საგანზე რეგისტრირებული იყო ყადაღა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 აპრილის №99943 გადაწყვეტილებით შპს „გ-----ას“ წარმომადგენელ - ლაშა აფციაურს უარი ეთქვა 2016 წლის 23 მარტის №59933/17 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

2016 წლის 23 აპრილს შპს „გ-----ას“ წარმომადგენელმა - ლაშა აფციაურმა საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 24 მარტის №882016147584-04 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 26 აპრილის №102093 გადაწყვეტილებით, შპს „გ-----ას“ წარმომადგენელ - ლაშა აფციაურს უარი ეთქვა 2016 წლის 22 აპრილის ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე.

საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს 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) უფლება- მოვალეობებს. ამავე საკანონმდებლო აქტის მეორე მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის მიხედვით (სადავო აქტის გამოცემისას მოქმედი რედაქცია), 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, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ 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 შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. მითითებული საკანონმდებლო აქტის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე კანონის მე-9 მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

ამასთან, ამავე კანონის 21-ე მუხლით (სადავო აქტის გამოცემისას მოქმედი რედაქცია) რეგლამენტირებულია სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლები, კერძოდ, პირველი პუნქტის შესაბამისად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ: ა) განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად, ან/და არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური; ბ) განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ არის წარდგენილი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ფორმითა და წესით; გ) განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ იძლევა ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის საგნისა და სუბიექტის ან/და საგნის მესაკუთრის ან მართლობიერი მფლობელის იდენტიფიკაციის საშუალებას; დ) სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს; ე) მისთვის ოფიციალურად გახდა ცნობილი სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის გასაჩივრების ფაქტი და ეს გასაჩივრება აჩერებს სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის მოქმედებას; ვ) წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებას; ზ) არსებობს ამ კანონის 25-ე მუხლით განსაზღვრული შემთხვევა; თ) მიწის ნაკვეთზე უფლების, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული

ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნისას მარეგისტრირებელ ორგანოში არ არის დაცული მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო მონაცემები ან მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული საკადასტრო მონაცემი არ შეესაბამება ინსტრუქციით დადგენილ მოთხოვნებს; თ1) სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტები მათი კანონიერების შესწავლის მიზნით გადაიგზავნა შესაბამის სამართალდამცავ ორგანოში; ი) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

სასამართლომ საქმის მასალებით დადასტურებულად მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 18 მარტის №882016147584-03 გადაწყვეტილებით შეჩერდა დ----- -ესა და შპს „გ-----ას“ შორის უძრავ ქონებაზე დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების სარეგისტრაციო წარმოება ქ. თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონულ პროკურატურაში გაგზავნილ მიმართვაზე პასუხის დაბრუნებამდე; ხოლო №66222 კორესპონდენციით მოთხოვნილ იქნა ინფორმაცია ქ. თბილისი, სოფ. დილოში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთთან (ს.კ. 01.72.14.033.568) დაკავშირებით მიმდინარე გამოძიების შედეგების შესახებ.

სასამართლოს მითითებით, სასამართლო მთავარ სხდომაზე განხილვისას, მოპასუხის წარმომადგენელმა მიუთითა, რომ ხსენებული გადაწყვეტილების საფუძველს წარმოადგენდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „თ1“ ქვეპუნქტი, რომლის შესაბამისადაც, წარმოება შეჩერდება თუ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტები მათი კანონიერების შესწავლის მიზნით გადაიგზავნა შესაბამის სამართალდამცავ ორგანოში. მოპასუხის მიერ ასევე განიმარტა, რომ ხსენებული ნორმის შესაბამისად, საჯარო რეესტრს უფლება აქვს შეაჩეროს სარეგისტრაციო წარმოება, თუ უძრავი ქონების, თუნდაც წინა რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ რომელიმე დოკუმენტის კანონიერებაზე არსებობს ეჭვი. მოპასუხის მოსაზრებით, მოცემულ შემთხვევაში ასეთი ეჭვის არსებობა დადასტურებულია, რამეთუ მარეგისტრირებელ ორგანოში ჯერ კიდევ 2015 წლის 28 ნოემბერს წარდგენილია ქ. თბილისის პროკურატურის ვაკე-საბურთალოს რაიონული პროკურატურის წერილი ქ. თბილისის პოლიციის დეპარტამენტის ვაკე-საბურთალოს სამმართველოს მე-6 განყოფილებაში ყალბი დოკუმენტის გამოყენებით მიწის ნაკვეთის, მდებარე ქ. თბილისი, სოფ. დილოში (ს.კ. 01.72.14.033.568), მისაკუთრების ფაქტზე გამოძიების მიმდინარეობის შესახებ.

სასამართლომ არ გაიზიარა ადმინისტრაციული ორგანოს მითითებული მოსაზრება და აღნიშნა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „თ1“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, მარეგისტრირებელი ორგანო მხოლოდ მაშინ არის უფლებამოსილი შეაჩეროს სარეგისტრაციო წარმოება, თუ წარდგენილი დოკუმენტები მათი კანონიერების შესწავლის მიზნით გადაიგზავნება შესაბამის სამართალდამცავ ორგანოში. მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სასამართლო აქტის წარდგენის გარეშე საგამოძიებო ორგანოს დედნების გადაგზავნაზე ეთქვა

უარი, ხოლო შესაბამისი სასამართლო აქტი მხარეებს არ წარმოუდგენიათ. ამდენად, ის ფაქტი, რომ თბილისის პროკურატურამ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს აცნობა წინამდებარე მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით მიმდინარე გამოძიების თაობაზე და ქ. თბილისის პოლიციის დეპარტამენტის ვაკე-საბურთალოს სამმართველოს მე-6 განყოფილების უბნის ინსპექტორ-გამომძებლის მიმართვა სადავო მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის მიწოდების თაობაზე (რომელიც არ დაკმაყოფილდა), სასამართლოს მითითებით, ნამდვილად ვერ ჩაითვლება სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტის სამართალდამცავი ორგანოსათვის გადაგზავნად. ამას გარდა, საქმის მასალებით ასევე არ დადასტურდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლით განსაზღვრული რომელიმე სხვა გარემოების არსებობის ფაქტი.

შესაბამისად, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 18 მარტის №882016147584-03 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების თაობაზე, ეწინააღმდეგება მოქმედ კანონმდებლობას, რაც მისი ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენს.

სასამართლომ კვლავ მოიხმო „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომლის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტი ადგენს, რომ საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე სასამართლო ან სხვა ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ კანონით დადგენილი წესით დადებული ყადაღის, უფლების განკარგვის შეზღუდვისა და აკრძალვის, აგრეთვე რეგისტრაციის აკრძალვის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. ამავე მუხლის მე-2 და მე-4 პუნქტებით განსაზღვრულია, 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. დაუშვებელია საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაცია, თუ ნივთზე და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციის მოთხოვნის წარდგენის მომენტისათვის ეს ნივთი ან არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე სხვა პირის საკუთრებაშია, ან/და 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. ამავე საკანონმდებლო აქტის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტით კი განსაზღვრულია, რომ სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ რეგისტრირებული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან

დაკავშირებული ვალდებულება, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციას.

სასამართლომ განმარტა, რომ მართალია, მარეგისტრირებელ ორგანოში 2016 წლის 21 მარტს წარდგენილი იქნა სასამართლო აქტი სადავო უძრავ ნივთზე ყადაღის რეგისტრაციის შესახებ, თუმცა, იგი მიღებულია 2016 წლის 18 მარტს, პროკურორის მიერ 2016 წლის 17 მარტს წარდგენილი შუამდგომლობის საფუძველზე, ხოლო ყადაღის წარმოშობის რეგისტრაცია განხორციელდა იმავე წლის 22 მარტს.

სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტუქციის მე-18 მუხლის პირველ პუნქტზე, რომელიც ადგენს, რომ სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები. ამდენად, საქალაქო სასამართლოს მითითებით, იმ პირობებში, როდესაც სასამართლოს მიერ უკანონოდ არის მიჩნეული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილება, ხოლო რეგისტრაციაზე უარის ან სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის საფუძვლები 2016 წლის 14 მარტს წარდგენილ განცხადებასთან დაკავშირებით სახეზე არ იყო, უდავოა, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოს უნდა მიეღო გადაწყვეტილება მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე შპს „გ-----ას“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ; ხოლო ხსენებული საკანონმდებლო აქტის მე-19 მუხლის მე-4 პუნქტის დანაწესის გათვალისწინებით, აღნიშნული გამორიცხავდა საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციას, შემდგომ კი - 2016 წლის 24 მარტს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების შესაძლებლობას. ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 მარტის №102016059613/3 გადაწყვეტილება ყადაღის რეგისტრაციის შესახებ, ასევე 2016 წლის 24 მარტის №882016147584-04 გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, ასევე ეწინააღმდეგება მოქმედ კანონმდებლობას.

ამასთან, სასამართლომ მიუთითა, რომ ადმინისტრაციული წარმოება ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის XIII თავით. ხსენებული კოდექსის 178.1 მუხლი ადგენს, რომ თუ კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, თუ იქ არსებობს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი თანამდებობის პირის ან სტრუქტურული ქვედანაყოფის ზემდგომი თანამდებობის პირი. ამავე საკანონმდებლო აქტის 185-ე მუხლის მიხედვით, თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის

დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება ამ კოდექსის VI თავით გათვალისწინებული დებულებანი. ამავე კოდექსის 201-ე მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად გამოაქვს ერთ-ერთი შემდეგი გადაწყვეტილება: ა) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ; ბ) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე; გ) ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ.

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლოს მითითებით, იმ პირობებში, როდესაც უკანონოდ არის მიჩნეული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 18 მარტის №882016147584-03 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, 2016 წლის 22 მარტის №102016059613/3 გადაწყვეტილება ყადაღის რეგისტრაციის შესახებ, ასევე 2016 წლის 24 მარტის №882016147584-04 გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, ასევე უკანონოა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 აპრილის №99943 და 2016 წლის 26 აპრილის №102093 გადაწყვეტილებები, რომლითაც მოსარჩელეს უკანონოდ ეთქვა უარი ადმინისტრაციულ საჩივრებში წარდგენილი მოთხოვნებისა და მოსაზრებების გაზიარებაზე.

სასამართლომ განმარტა, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით, რომლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამასთან, კანონმდებელი მითითებული მუხლის მეორე ნაწილში აზუსტებს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, საქალაქო სასამართლომ სარჩელი საფუძვლიანად მიიჩნია, რადგან ადგილი ჰქონდა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით

გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები გამოცემული იყო კანონის მოთხოვნათა დარღვევით და არსებობდა სადავო აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 29 გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ და ქალაქ თბილისის პროკურატურამ, რომლებმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 26 დეკემბრის განჩინებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ქალაქ თბილისის პროკურატურის სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს შეფასებები და დასკვნები გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთებისას მიუთითა მათზე.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 26 დეკემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ქალაქ თბილისის პროკურატურამ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორის მითითებით, არც საქალაქო და არც სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიკვლია საქმეში არსებული ყველა მტკიცებულება, ამასთან, არასწორი შეფასება მისცა მტკიცებულებებსა და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „თ¹“ ქვეპუნქტს.

კასატორის განმარტებით, ვაკე-საბურთალოს რაიონული პროკურატურის 2015 წლის 28 ნოემბრის №13/03-73586 წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ ქ. თბილისის პოლიციის დეპარტამენტის ვაკე-საბურთალოს სამმართველოს მე-6 განყოფილებაში მიმდინარეობდა გამოძიება ლ-----ის მიერ ყალბი დოკუმენტების გამოყენებით მიწის ნაკვეთის მისაკუთრების ფაქტზე და ეთხოვა უზრუნველყო გამოძიების დასრულებამდე მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდით: 01.72.14.033.568, არ მომხდარიყო რაიმე სახის სამართლებრივი მოქმედების განხორციელება. ამასთან, 2015 წლის 1 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიმართა ქ. თბილისის პოლიციის დეპარტამენტის ვაკე-საბურთალოს სამმართველომ იმის თაობაზე, რომ ლ-----მა 2011 წლის 10 მარტს წარადგინა თუ არა მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №69 ორიგინალი აქტი, დადებით შემთხვევაში, ითხოვა მიწის მიღება-ჩაბარების აქტის დედნის გადაცემა. აღნიშნულ წერილზე საჯარო

რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 4 დეკემბრის №292347 კორესპონდენციით წერილის ავტორს ეცნობა, რომ განცხადებების და უფლებების ელექტრონულ წიგნში 2011 წლის 10 მარტის განცხადებაზე ლ. თ-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი იყო მიღება-ჩაბარების აქტის ნოტარიულად დამოწმებული ასლი. ამასთან, განემარტა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტზე და ეცნობა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს არქივში დაცული დოკუმენტის დედნის არქივიდან ამოღება/გადაცემა შესაძლებელი იყო სასამართლოს შესაბამისი აქტის საფუძველზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზემოაღნიშნული წერილით სამართალდამცავ ორგანოში გადაიგზავნა ლ.-----ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტების ასლები, კერძოდ, №69 მიღება-ჩაბარების აქტი და გეგმა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 18 მარტის №882016147584-03 გადაწყვეტილება დაფუძნებულია იმ გარემოებაზე, რომ შპს „გ-----ას“ მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტების მიღების შემდგომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიმართა ვაკე-საბურთალოს რაიონულ პროკურატურას, რომლითაც მოითხოვა ინფორმაცია სისხლის სამართლის საქმეზე მიმდინარე გამოძიების შედეგების შესახებ.

კასატორის მითითებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 4 დეკემბრის №292347 წერილით არა თუ უარი ეთქვა საგამოძიებო ორგანოს მოთხოვნილი დოკუმენტების გადაცემაზე, როგორც ეს სასამართლომ მიიჩნია, არამედ მოთხოვნისამებრ ეცნობა, რომ განცხადებების და უფლებების ელექტრონულ წიგნში 2011 წლის 10 მარტის განცხადებაზე ლ.-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი იყო მიღება-ჩაბარების აქტის (69თეთ) ნოტარიულად დამოწმებული ასლი და შესაბამისად, სამართალდამცავ ორგანოს გადაუგზავნა ზემოაღნიშნული დოკუმენტის ასლი.

ამდენად, კასატორის მოსაზრებით, წარმოდგენილი წერილებით დგინდება, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ სამართალდამცავ ორგანოს მიაწოდა ინფორმაცია, იმის თაობაზე, რომ ლ. თ-----ის მიერ წარდგენილი არ იყო დოკუმენტების დედნები და გადაიგზავნა მის ხელთარსებული დოკუმენტების ასლები. ამასთან, განმარტა, დოკუმენტების დედნების გადაცემის სამართლებრივი საფუძველის შესახებ.

რაც შეეხება სამართლებრივ შეფასებას, კასატორი მიიჩნევს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „თ¹“ ქვეპუნქტი არ შეიძლება განიმარტოს ვიწროდ და დაყვანილ იქნეს მხოლოდ პროცედურულ საკითხებამდე, არამედ იგი უნდა განიმარტოს ფართოდ და პირველ რიგში გავიგოთ რის თქმა სურს კანონმდებელს და რა მიზანს ემსახურება აღნიშნული ნორმა. „მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტები მათი კანონიერების შესწავლის მიზნით გადაიგზავნა შესაბამის სამართალდამცავ ორგანოში.“ როდესაც არსებობს ეჭვი მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი აქტების

კანონიერებასთან დაკავშირებით, რომლის შესწავლა აღმატება ამ ორგანოს კომპეტენციას, რეაგირებისათვის ეგზავნება სხვა კომპეტენტურ (სამართალდაცავ) ორგანოს, ანუ ორგანოს, რომელიც უფლებამოსილია შეისწავლოს წარდგენილი დოკუმენტების კანონიერება, რაც თავისი არსით დაკავშირებულია სისხლის სამართლის კანონმდებლობით გათვალისწინებულ ღონისძიებებთან. კასატორის მითითებით, ცხადია, კანონმდებლის მიზანია წარდგენილი დოკუმენტები მათი კანონიერების შესწავლის მიზნით გადაიგზავნოს სამართალდამცავ ორგანოში, რომელიც თავის მხრივ შეისწავლის მათ და გამოავლენს არის თუ არა სისხლის სამართლის კოდექსით გათვალისწინებული ქმედება. იქიდან გამომდინარე, რომ მაღალია რისკი ხელყოფილ იქნეს სახელმწიფო ან კერძო პირთა ინტერესები და მაღალია უძრავი ქონების დაცვის სტანდარტი, კანონმდებელმა დაადგინა მსგავს შემთხვევაში სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერება.

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2015 წლის 28 ნოემბერს შესაბამისი კომპეტენტური ორგანოს (პროკურატურის) მიერ ეცნობა, რომ მიმდინარებდა გამოძიება ლ-----ის მიერ ყალბი დოკუმენტების გამოყენებით მიწის ნაკვეთის მისაკუთრების ფაქტზე, ანუ იმ დოკუმენტების კანონიერების შემოწმების თაობაზე, რომელთა საფუძველზეც მარეგისტრირებელ ორგანოში მოხდა ლ. თ-----ზე მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია. შესაბამისად, მესამე პირის მოთხოვნა სადავო საკუთრების რეგისტრაციის თაობაზე, კერძოდ, შპს „გ-----ას“ მიერ წარდგენილი დოკუმენტი - ნასყიდობის ხელშეკრულება დ-----ესა (იგივე ლ-----ი) და შპს „გ-----ას“ შორის, იმთავითვე ექცევა იმ სამართლებრივ სივრცეში, რაც დაკავშირებულია გამოძიებით დასადგენ გარემოებასთან და მის შედეგებთან.

ამდენად, კასატორის მითითებით, თავისთავად გამოძიების არსებობა დოკუმენტების სიყალბის ფაქტზე (რაც გულისხმობს კანონით გათვალისწინებული მიზნის უკვე არსებობას), შესაბამისად 2015 წლის 28 ნოემბერს პროკურატურის მიერ საჯარო რეესტრის ინფორმირება მიმდინარე გამოძიების შესახებ, თავის მხრივ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 4 დეკემბრის წერილით საგამოძიებო ორგანოს ინფორმირება, რომ ლ. თ-----ის მიერ არ წარდგენილა მიღება-ჩაბარების აქტის დედნები და ამ დოკუმენტების ასლების გადაგზავნა, მარეგისტრირებელი ორგანოს 2016 წლის 18 მარტის მიმართვა ვაკე-საბურთალოს რაიონული პროკურატურისადმი გამოძიების შედეგების შესახებ ინფორმაციის მიღებისათვის, ცხადყოფს იმ ფაქტს, რომ სახეზეა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „თ¹“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევა. რის გამოც, კასატორის მოსაზრებით, არ არსებობს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 18 მარტის №882016147584-03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

ამასთან, კასატორი აღნიშნავს, რომ სასამართლოს მიერ ბათილად იქნა ცნობილი გადაწყვეტილება ყადაღის რეგისტრაციის შესახებ, საკუთრების

რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ და ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ. კასატორის მითითებით, წარმოდგენილი გადაწყვეტილებები წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს და მათი კანონიერება უნდა შეფასდეს არა მხოლოდ ერთმანეთთან მიმართებით, როგორც ეს საქალაქო და სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, არამედ დამოუკიდებლად, როგორც კონკრეტული სადავო აქტი.

კასატორის განმარტებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 მარტის №102016059613/3 გადაწყვეტილება ყადაღის რეგისტრაციის შესახებ, ეფუძნება თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 18 მარტის განჩინებას.

კასატორის მითითებით, შსს თბილისის პოლიციის დეპარტამენტის ვაკე-საბურთალოს სამმართველოს წარმოებაში არსებულ სისხლის სამართლის №007251115007 საქმეზე (დანაშაული გათვალისწინებული სსკ-ის 362-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული დანაშაულის ნიშნებით) პროკურორმა 2016 წლის 17 მარტს მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს შუამდგომლობით და სსსკ-ის 151-ე მუხლის საფუძველზე ითხოვა ყადაღის დადება უძრავ ქონებაზე მდებარე - ზონა თბილისი 01, სექტორი 72, კვარტალი 14, ნაკვეთი 033/568, ნაკვეთის ტიპი - საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება სასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი 3000.00 კვ.მ. მისამართი ქალაქი თბილისი, სოფელი დიღომი „ქედის ბოლო“, რომელიც შესაძლებელია იყოს დანაშაულებრივი საგანი, ანუ დანაშაულებრივი გზით მოპოვებული. თბილისის საქალაქო სასამართლოს საგამოძიებო და წინასასამართლო სხდომის კოლეგიის მოსამართლის 2016 წლის 18 მარტის განჩინებით ზემოაღნიშნულ ქონებას დაედო ყადაღა და განისაზღვრა განჩინების მოქმედების ვადა განაჩენის აღსასრულებლად მიქცევამდე, სისხლისამართლებრივი დევნის ან/და გამოძიების შეწყვეტამდე. ხსენებული განჩინება გაასაჩივრა შპს „გ-----ას“ დირექტორმა გივი მამუკაშვილმა, როგორც დაინტერესებულმა პირმა. იგი უთითებდა, რომ მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება წარმოების შეჩერების თაობაზე, იმ მოტივით, რომ პროკურატურაში გაგზავნილი იყო მიმართვა და მოთხოვნილი იყო ინფორმაცია მიმდინარე გამოძიების შესახებ, უკანონო იყო, ასევე უთითებდა, რომ ქონების დადებისას არ იყო გამოკვლეული სხვა გარემოებებიც. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს საგამოძიებო კოლეგიის 2016 წლის 24 მარტის განჩინებით გ. მამუკაშვილის საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. ზემოაღნიშნული განჩინების მე-3 გვერდზე ვკითხულობთ: „კონკრეტულ შემთხვევაში, საგამოძიებო კოლეგია იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს, რომ ფაქტებისა და ინფორმაციის ერთობლიობა, რომელიც შეეხება მოცემულ სისხლის სამართლის საქმეს იძლევა დასაბუთებული ვარაუდის საფუძველს იმისათვის, რომ ზემოაღნიშნული ყადაღა დადებული ქონება შესაძლებელია მოპოვებული იყოს დანაშაულებრივი გზით. ვინაიდან აღნიშნული ინფორმაციის ქონების უკანონო გზით მოპოვების შესახებ დეტალურად უთითებენ სს საქმეში დაკითხული

პირები, მათ შორის 1992 წელს მიწის რეფორმის კომისიის თავმჯდომარე და წევრები, რომ ზემოთ მითითებული უძრავი ქონება არ ყოფილა განკარგვის საგანი არასდროს და არ გადაცემია რომელიმე კონკრეტულ პირს. საგამოძიებო კოლეგია ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას, რომ ასეთ შემთხვევაში ყადაღა უნდა დადებოდა უძრავ ქონებას.“

კასატორის განმარტებით, საგულისხმოა, რომ სისხლის სამართლის პროცესში ყადაღის დადების მიზანი განაჩენის აღსრულების და დაზარალებულის უფლებების აღდგენაა და იგი შესაძლებელს ხდის საკუთრების უფლება შეუზღუდოს ისეთ პირსაც, რომელიც შესაძლოა კავშირში არ იყოს ჩადენილ დანაშაულთან და მას არც დანაშაულებრივი გზით მოპოვებული ქონების შეძენის, სარგებლობის, გასხვისების ან ფლობის განზრახვა არ ჰქონდეს. საყურადღებოა, რომ მოცემულ შემთხვევაში განჩინებით ყადაღა დადებულია კონკრეტულ ქონებაზე, რომელიც შესაძლებელია იყოს დანაშაულებრივი საგანი, ანუ დანაშაულებრივი გზით მოპოვებული და იგი არ გახლავთ მიბმული უშუალოდ პირთან. შესაბამისად, არ ექცევა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის მე-4 პუნქტის მოქმედების არეალში.

კასატორის მითითებით, საქართველოს კონსტიტუციის 82-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო აქტები სავალდებულოა ყველა სახელმწიფო ორგანოსა და პირისათვის ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე. ამდენად, განსახილველ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილების საფუძველია სასამართლო განჩინება, რომელიც სავალდებულოდ შესასრულებელია. ამასთან, საგულისხმოა, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია ყადაღის რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების გაუქმებით შეიჭრა სისხლის სამართლის სასამართლოს კომპეტენციაში, ფაქტობრივად იმსჯელა საკუთარი კომპეტენციის მიღმა და გააუქმა სისხლის სამართლის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება კონკრეტულ ქონებაზე სისხლის სამართალწარმოების (სისხლის სამართლის საქმის) მიზნებისათვის გამოყენებული ყადაღის თაობაზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, კასატორი მიიჩნევს, რომ არ არსებობს ყადაღის რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 მარტის №102016059613/3 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 4 მაისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ქალაქ თბილისის პროკურატურის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 14 ივნისის განჩინებით ქალაქ თბილისის პროკურატურის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა

მხარეთა დასწრების გარეშე.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მათი შესწავლისა და ანალიზის, გასაჩივრებული განჩინების იურიდიული დასაბუთებულობისა და წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის მოტივების შემოწმების საფუძველზე მიიჩნევს, რომ ქალაქ თბილისის პროკურატურის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც შპს „გ-----ას“ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლო არასწორად მიუდგა სადავო საკითხს და არასათანადო სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს; სასამართლოს მიერ გამოტანილი დასკვნები არ გამომდინარეობს საქმეში არსებული მასალების სათანადო შეფასებიდან. საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მსჯელობას გასაჩივრებული აქტების უკანონობასთან დაკავშირებით და მიიჩნევს, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოები განსახილველ საკითხს ფორმალურად მიუდგნენ და სადავო სამართალურთიერთობის შეფასებისას ყურადღება არ გამახვილებულა მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვან გარემოებებზე.

განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 18 მარტის #882016147584-03 გადაწყვეტილების, ყადაღის რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 მარტის #102016059613/3 გადაწყვეტილების, რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 24 მარტის #882016147584-04 გადაწყვეტილების, საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 აპრილის #99943 გადაწყვეტილებისა და ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 26 აპრილის #102093 გადაწყვეტილების კანონიერების შეფასება.

დადგენილია, რომ 1992 წლის 6 ოქტომბერს გაცემული №69 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე უძრავ ნივთზე, მდებარე: თბილისი, სოფელი დიღომი, „ქედის ბოლო“ 3 000.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, 2011 წლის 24 მარტს დარეგისტრირდა ლ-----ის საკუთრების უფლება და გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. მითითებულ უძრავ ნივთზე საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა არ იყო რეგისტრირებული.

სახელისა და გვარის შეცვლის/დადგენის მოწმობის საფუძველზე 2015 წლის 27 ოქტომბერს ზემოხსენებულ უძრავ ნივთზე დარეგისტრირდა დ-----ის საკუთრების უფლება. ამავე ნივთზე 22.05.2014წ. დარეგისტრირდა სს „ბანკი კონსტანტას“ იპოთეკის უფლება, ხოლო 27.10.2015წ. - საგადასახადო

იპოთეკა/გირავნობის უფლება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 16 თებერვალს დ-----ის განცხადების საფუძველზე მიღებული იქნა გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრის ხელმისაწვდომობის შესახებ.

2016 წლის 14 მარტს დ-----ის წარმომადგენელსა და შპს „გ-----ას“ შორის უძრავ ქონებაზე (მდებარე ქ. თბილისში, სოფ. დილომი „ქედის ბოლო“, ს.კ. 01.72.14.033.568) საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც იმავე დღეს იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დასარეგისტრირებლად წარდგენილი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 18 მარტის №882016147584-03 გადაწყვეტილებით შეჩერდა დ-----ესა და შპს „გ-----ას“ შორის უძრავ ქონებაზე დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების სარეგისტრაციო წარმოება ქ. თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონულ პროკურატურაში გაგზავნილ №66222 წერილზე პასუხის დაბრუნებამდე, კერძოდ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 18 მარტის №66222 წერილით ქალაქ თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონულ პროკურატურას ეცნობა, რომ 2016 წლის 14 მარტს ზემოხსენებულ უძრავ ნივთზე წარდგენილი იყო სარეგისტრაციო განცხადება, შესაბამისად, მარეგისტრირებელმა ორგანომ მოითხოვა ინფორმაცია კვლავ მიმდინარეობდა თუ არა გამოძიება და რა შედეგი დადგა სისხლის სამართლის საქმეზე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს საგამოძიებო და წინასასამართლო სხდომის კოლეგიის 2016 წლის 18 მარტის განჩინებით (საქმე №12/791-16) თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონული პროკურატურის პროკურორის შუამდგომლობა დაკმაყოფილდა, ყადაღა დაედო ზონა თბილისი 01, სექტორი 72, კვარტალი 14, ნაკვეთი 033/568, მისამართი თბილისი, სოფელი დილომი „ქედის ბოლო“. 2016 წლის 21 მარტს ხსენებული სასამართლო აქტი წარედგინა მარეგისტრირებელ ორგანოს ყადაღის წარმოშობის რეგისტრაციის მიზნით.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 მარტის №102016059613/3 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა თბილისის პოლიციის დეპარტამენტის ვაკე-საბურთალოს სამმართველოს მე-6 განყოფილების განცხადება დ-----ის საკუთრებაში არსებულ, ქ. თბილისში, სოფ. დილომში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 01.72.14.033.568) ყადაღის წარმოშობის რეგისტრაციის თაობაზე.

2016 წლის 23 მარტს შპს „გ-----ას“ წარმომადგენელმა საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 18 მარტის №882016147584-03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და მოთხოვნილი რეგისტრაციის განხორციელება მოითხოვა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 24 მარტის №882016147584-04 გადაწყვეტილებით „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, მოსარჩელეს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე, ვინაიდან, სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უფლების საგანზე რეგისტრირებული

იყო ყადაღა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 აპრილის №99943 გადაწყვეტილებით შპს „გ-----ას“ წარმომადგენელს უარი ეთქვა 2016 წლის 23 მარტის №59933/17 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

2016 წლის 23 აპრილს შპს „გ-----ას“ წარმომადგენელმა საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 24 მარტის №882016147584-04 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 26 აპრილის №102093 გადაწყვეტილებით შპს „გ-----ას“ წარმომადგენელს უარი ეთქვა 2016 წლის 22 აპრილის ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე.

მოსარჩელე უკანონოდ მიიჩნევს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებებს, მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლზე და აღნიშნავს, რომ მითითებული კანონით განსაზღვრულია განცხადების რეგისტრაციის რიგითობა მისი წარდგენის თარიღის მიხედვით. მათ მიერ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოთხოვნილია ყადაღის რეგისტრაციის მოთხოვნაზე ადრე, თუმცა სარეგისტრაციო სამსახურმა უგულვებელყო კანონის აღნიშნული მოთხოვნა და უკანონოდ დაარეგისტრირა ყადაღა.

საკასაციო სასამართლო მოცემული დავის კანონიერად და ობიექტურად გადაწყვეტის მიზნიდან გამომდინარე, მნიშვნელოვნად მიიჩნევს, სათანადო შეფასება მიეცეს ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედებათა კანონიერებას მისთვის კანონით განსაზღვრული უფლება-მოვალეობების გათვალისწინებით.

ამასთან, მოცემული დავის გადაწყვეტისას განმსაზღვრელია სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 18 მარტის #882016147584-03 გადაწყვეტილების კანონიერების დადგენა, რამდენადაც მასზეა აგებული სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ შემდგომ მიღებული გადაწყვეტილებები შპს „გ-----ას“ მოთხოვნის უარყოფასთან დაკავშირებით. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლოს შეფასების საგანს წარმოადგენს სარეგისტრაციო სამსახურის ქმედებათა კანონიერების დადგენა თავდაპირველად სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, ხოლო შემდგომ ყადაღის რეგისტრაციის კანონიერების შეფასებით, რასაც, საბოლოო ჯამში, შედეგად მოჰყვა შპს „გ-----ასთვის“ სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმა.

ამდენად, თავდაპირველად უნდა დადგინდეს კანონმდებლობის შესაბამისად სარეგისტრაციო სამსახურის უფლებამოსილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებასთან დაკავშირებით.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს 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 უფლება-მოვალეობებს. რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობა წამოადგენს სარეგისტრაციო წარმოებას, რაც ხორციელდება მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებით. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამავე კანონის მე-8 მუხლის თანახმად კი, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ სარეგისტრაციო წარმოების განხორციელების საფუძველს წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტი - სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას მოცემული კანონის შესაბამისად. ამასთან, მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში მიიღოს გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ან რეგისტრაციის შესახებ.

ამასთან, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მეხუთე თავით რეგულირდება რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისა და მისი გასაჩივრების წესი და პირობები, 21-ე მუხლით (სადავო აქტის გამოცემისას მოქმედი რედაქცია) კი რეგლამენტირებულია სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლები, კერძოდ, მითითებული მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ: ა) განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად, ან/და არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური; ბ) განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ არის წარდგენილი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ფორმითა და წესით; გ) განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ იძლევა ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის საგნისა და სუბიექტის ან/და საგნის მესაკუთრის ან მართლზომიერი მფლობელის იდენტიფიკაციის საშუალებას; დ) სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების

დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს; ე) მისთვის ოფიციალურად გახდა ცნობილი სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის გასაჩივრების ფაქტი და ეს გასაჩივრება აჩერებს სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის მოქმედებას; ვ) წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებას; ზ) არსებობს ამ კანონის 25-ე მუხლით განსაზღვრული შემთხვევა; თ) მიწის ნაკვეთზე უფლების, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნისას მარეგისტრირებელ ორგანოში არ არის დაცული მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო მონაცემები ან მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული საკადასტრო მონაცემი არ შეესაბამება ინსტრუქციით დადგენილ მოთხოვნებს; თ¹) სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტები მათი კანონიერების შესწავლის მიზნით გადაიგზავნა შესაბამის სამართალდამცავ ორგანოში; ი) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 18 მარტის №882016147584-03 გადაწყვეტილებით შეჩერდა დ-----ესა და შპს „გ-----ას“ შორის უძრავ ქონებაზე დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების სარეგისტრაციო წარმოება ქ. თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონულ პროკურატურაში გაგზავნილ მიმართვაზე პასუხის დაბრუნებამდე; ხოლო №66222 კორესპონდენციით მოთხოვნილ იქნა ინფორმაცია ქ. თბილისი, სოფ. დილოში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთთან (ს.კ. 01.72.14.033.568) დაკავშირებით მიმდინარე გამოძიების შედეგების შესახებ.

ასევე დადგენილია, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველს წარმოადგენდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „თ¹“ ქვეპუნქტი, რომლის შესაბამისადაც, წარმოება შეჩერდება თუ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტები მათი კანონიერების შესწავლის მიზნით გადაიგზავნა შესაბამის სამართალდამცავ ორგანოში.

საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს მითითებულ ნორმასთან დაკავშირებით სააპელაციო სასამართლოს მიერ გაკეთებულ სამართლებრივ შეფასებას და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლო ფორმალურად მიუდგა სადავო საკითხს. საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, კანონი არის კანონმდებლის მიზნის განხორციელების საშუალება და ის უნდა განიმარტოს კანონმდებლის მიზნისა და მისი განხორციელების შესაძლებლობის ფარგლებში, რა დროსაც უნდა დადგინდეს კანონმდებლის ნება. კანონის განმარტება ემყარება გარკვეულ პრინციპებს: ობიექტურობის პრინციპს, რაც გულისხმობს, რომ განმარტება უნდა ეფუძნებოდეს კანონის ტექსტს და გამოხატავდეს კანონმდებლის ნებას; ერთიანობის პრინციპს - ყოველი ნორმა წაკითხულ უნდა იქნეს სისტემურად, კანონის ტექსტის ლოგიკურ ჭრილში; გენეტიკური განმარტების პრინციპს - გათვალისწინებულ უნდა იქნეს

კანონმდებლის მიზანი და განზრახულობა. ამდენად, კანონი უნდა განიმარტოს აღნიშნული პრინციპების დაცვით. ნორმის, მისი ფაქტობრივი ელემენტებისა და სამართლებრივი შედეგის დაკონკრეტება ხორციელდება ნორმაში გამოყენებული ცნებების განმარტების გზით, რისი საშუალებითაც ხდება სამართლებრივი ნორმის ინტერპრეტაცია და მისი შინაარსის განსაზღვრა.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის განმარტებას მასზედ, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „თ¹“ ქვეპუნქტი არ შეიძლება განიმარტოს ვიწროდ და დაყვანილ იქნეს მხოლოდ პროცედურულ საკითხებამდე, არამედ იგი უნდა განიმარტოს ფართოდ და დადგინდეს რა მიზანს ემსახურება აღნიშნული ნორმა.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრის, როგორც საჯარო სამართლებრივი ინსტიტუტის შექმნის დანიშნულება განპირობებულია სახელმწიფოს კონსტიტუციური ვალდებულებიდან - საკუთრების უფლების დაცვის შესახებ (საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი) და სამოქალაქო კანონთა მიზნიდან - „სამოქალაქო კანონები უზრუნველყოფენ საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე სამოქალაქო ბრუნვის თავისუფლებას, თუ ამ თავისუფლების განხორციელება არ ხელყოფს მესამე პირთა უფლებებს“ (სამოქალაქო კოდექსის მე-9 მუხლი). სამოქალაქო ურთიერთობების ერთ-ერთ ფუნდამენტურ პრინციპს წარმოადგენს კეთილსინდისიერების საკითხი. სამოქალაქო ბრუნვის თავისუფლების და სტაბილურობის გარანტია სწორედ სახელმწიფოს მიერ კეთილსინდისიერების პრინციპის დაცვაში მდგომარეობს. სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლში ჩამოყალიბებულია იმ საჯარო სამართლებრივი ინსტიტუტის (საჯარო რეესტრის) დანიშნულება, რომლის გამართულ და კანონშესაბამის ფუნქციონირებაზე დიდწილად არის დამოკიდებული სამოქალაქო ბრუნვის თავისუფლება. საჯარო რეესტრში უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრირებით სახელმწიფო იცავს ბრუნვის მონაწილეებს არაკეთილსინდისიერი გარიგებებისგან.

საჯარო რეესტრის ფუნქცია პრევენციულ ხასიათსაც ატარებს, რომ რაც შეიძლება ნაკლები კონფლიქტი წარმოეშვათ ბრუნვის მონაწილეებს კანონთან. ინფორმაცია, რომელიც დაცულია რეესტრში, დიდწილად იცავს ბრუნვის მონაწილეებს მოტყუებით და თვალთმაქცური გარიგების დადებისგან და შესაბამისად ამ საჯარო სამართლებრივი ინსტიტუტის ჩანაწერების მიმართ არსებობს კანონით დაცული უფლება - კანონიერი ნდობის უფლება, რაც სამოქალაქო კოდექსში განმარტებულია შემდეგი დათქმით, „რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობს უტყუარობის პრეზუმფცია“ (სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლი).

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „თ¹“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველი გულისხმობს სწორედ იმ შემთხვევას, როდესაც სახელმწიფო ან კერძო პირთა ინტერესების ხელყოფის თავიდან აცილებისა და უძრავი ქონების დაცვის სტანდარტის გათვალისწინებით, სარეგისტაციო სამსახური საეჭვოდ მიიჩნევა

სარეგისტრაციოდ წარდგენილ დოკუმენტებს და აჩერებს სარეგისტრაციო წარმოებას. სარეგისტრაციო სამსახურის აღნიშნული შესაძლებლობა განუყოფელია მისი დანიშნულებიდან და ეჭვის არსებობის შემთხვევაში სარეგისტრაციო სამსახური არათუ უფლებამოსილი, არამედ ვალდებულია შეაჩეროს სარეგისტრაციო წარმოება. თუმცა სარეგისტრაციო სამსახურის აღნიშნული შესაძლებლობა არ უნდა იქცეს სარეგისტრაციო სამსახურის თვითნებობის და დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილების მიღების წინაპირობად. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „თ¹“ ქვეპუნქტის საფუძველზე სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისას სარეგისტრაციო სამსახურს ამის ობიექტური და რეალური საფუძველი უნდა გააჩნდეს, რათა არ მოხდეს განმცხადებლის ინტერესების დაუსაბუთებელი ხელყოფა სარეგისტრაციო სამსახურის უსაფუძვლო ვარაუდებზე დაყრდნობით.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ჯერ კიდევ 2015 წლის 28 ნოემბრის №13/03-73586 წერილით ვაკე-საბურთალოს რაიონული პროკურატურის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ ქ. თბილისის პოლიციის დეპარტამენტის ვაკე-საბურთალოს სამმართველოს მე-6 განყოფილებაში მიმდინარეობდა გამოძიება ლ-----ის მიერ ყალბი დოკუმენტის გამოყენებით მიწის ნაკვეთის მისაკუთრების ფაქტზე. ამდენად, მარეგისტრირებელ ორგანოს ეთხოვა უზრუნველყო გამოძიების დასრულებამდე მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდით: 01.72.14.033.568, არ მომხდარიყო რაიმე სახის სამართლებრივი მოქმედების განხორციელება. 2015 წლის 1 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ასევე მიმართა ქ. თბილისის პოლიციის დეპარტამენტის ვაკე-საბურთალოს სამმართველოს მე-6 განყოფილების ინსპექტორ-გამომძიებელმა და მოითხოვა №69 მიწის მიღება-ჩაბარების აქტის დედნის გადაცემა. აღნიშნულ წერილზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 4 დეკემბრის №292347 კორესპონდენციით წერილის ავტორს განემარტა, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი იყო მიღება-ჩაბარების აქტის ნოტარიულად დამოწმებული ასლი, ხოლო არქივში დაცული დედნის ამოღება/გადაცემა შესაძლებელი იყო სასამართლოს შესაბამისი აქტის საფუძველზე.

ამდენად, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისას არსებობდა არა თუ გონივრული ეჭვი მოთხოვნილი რეგისტრაციის კანონიერებასთან დაკავშირებით, არამედ - სარეგისტრაციო სამსახურს შესაბამისი კომპეტენტური ორგანოს მიერ ეცნობა, რომ მიმდინარეობდა გამოძიება ლ-----ის მიერ ყალბი დოკუმენტების გამოყენებით მიწის ნაკვეთის მისაკუთრების ფაქტზე, ანუ იმ დოკუმენტების კანონიერების შემოწმების თაობაზე, რომელთა საფუძველზეც მარეგისტრირებელ ორგანოში მოხდა ლ. თ-----ზე მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია. შესაბამისად, მესამე პირის მოთხოვნა სადავო საკუთრების რეგისტრაციის თაობაზე, კერძოდ, შპს „გ-----ას“ მიერ წარდგენილი დოკუმენტი - ნასყიდობის ხელშეკრულება დ-----ესა (იგივე

ლ-----ი) და შპს „გ-----ას“ შორის, იმთავითვე ექცევა იმ სამართლებრივ სივრცეში, რაც დაკავშირებულია გამოძიებით დასადგენ გარემოებასთან და მის შედეგებთან.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საკონსტიტუციო სასამართლოს იმ განმარტებებზე, რომელიც მან უძრავ ნივთებზე კეთილსინდისიერი შემძენის გამომრიცხავ გარემოებებზე გააკეთა, კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლებთან დაკავშირებით საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის #3/4/550 გადაწყვეტილებით (საქმეზე „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“) განიმარტა, რომ „გონივრული ბალანსის უზრუნველსაყოფად, იმ პირობებში, როდესაც მყიდველი ინფორმირებულია საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სისწორის შესახებ დავის არსებობაზე, მან უნდა გადაამოწმოს უფლების ნამდვილობის შესახებ ინფორმაცია და თავად ატაროს ის რისკი, რომელიც შესაძლოა დავის შედეგად საჯარო რეესტრის ჩანაწერის გაბათილებას მოჰყვას.“ ... „აღსანიშნავია, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილი საჩივრის არსებობა მიუთითებს, რომ სადავო ქონების რეალურმა მესაკუთრემ მიიღო სათანადო ზომები საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის აღმოსაფხვრელად. ამავე დროს, სახელმწიფოსა და ქონების თავდაპირველი მესაკუთრის ერთობლივი მოქმედების შედეგად მარტივი მისაღწევია, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ნამდვილობის შესახებ დავის არსებობის ფაქტი შემძენისათვის თავისთავად გახდეს ცნობილი. ჩანაწერის ბათილობის შესახებ ადმინისტრაციული დავის პირობებში საჯარო რეესტრისათვის ყოველთვის ცნობილია საჩივრის შესახებ. ხოლო ქონებაზე საკუთრების შესახებ კანონით დადგენილი წესით დავის შემთხვევაში შესაძლებელია, სარჩელის წარმდგენს მიეცეს შესაძლებლობა საჯარო რეესტრს შეატყობინოს დავის დაწყების ფაქტი. ხოლო ის, რაც ცნობილია საჯარო რეესტრისათვის, შესაძლებელია მან მარტივად მიაწოდოს მყიდველს საჯარო რეესტრის ამონაწერში მსგავსი ინფორმაციის ასახვით ან სხვა მეთოდით.“ ... „სისტემა, რომელიც კეთილსინდისიერ შემძენზე საკუთრების უფლების გადასვლას გამორიცხავს იმ შემთხვევაში, როდესაც იგი ინფორმირებულია საჩივრის შესახებ, წარმოადგენს მხარეთა შორის ინტერესების დაბალანსების და ამავე დროს სადავო ნორმებით განსაზღვრული შემთხვევების მინიმუმამდე შემცირების საუკეთესო შესაძლებლობას. იგი ახალისებს ურთიერთობის ორივე მხარეს, აქტიური მოქმედებით გამორიცხონ არაუფლებამოსილი მესაკუთრის მიერ საკუთრების განკარგვის შესაძლებლობა...“

ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის მითითებას მასზედ, რომ თავისთავად გამოძიების არსებობა დოკუმენტების სიყალბის ფაქტზე (რაც გულისხმობს კანონით გათვალისწინებული მიზნის უკვე არსებობას), შესაბამისად, 2015 წლის 28 ნოემბერს პროკურატურის მიერ საჯარო რეესტრის ინფორმირება მიმდინარე გამოძიების შესახებ, თავის მხრივ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 4 დეკემბრის წერილით საგამოძიებო ორგანოს ინფორმირება, რომ ლ. თ-----ის მიერ არ წარდგენილა მიღება-ჩაბარების აქტის დედანი და ამ

დოკუმენტის ასლის გადაგზავნა, მარეგისტრირებული ორგანოს 2016 წლის 18 მარტის მიმართვა ვაკე-საბურთალოს რაიონული პროკურატურისადმი გამოძიების შედეგების შესახებ ინფორმაციის მიღებისათვის, ცხადყოფს იმ ფაქტს, რომ სახეზეა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „თ¹“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევა, რის გამოც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 18 მარტის №882016147584-03 გადაწყვეტილებით მართებულად შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება ქ. თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონულ პროკურატურაში გაგზავნილ №66222 წერილზე პასუხის დაბრუნებამდე.

მოცემულ შემთხვევაში სარეგისტრაციო სამსახურის ქმედების უკანონობა არა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებაში, არამედ სარეგისტრაციო წარმოების შეუჩერებლობაში და შესაბამისი ორგანოების შეუტყობინებლობაში გამოიხატებოდა. განსახილველ შემთხვევაში სარეგისტრაციო სამსახური სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისას მოქმედებდა კანონით დადგენილ ფარგლებში და მისთვის განსაზღვრული უფლება-მოვალეობების შესაბამისად.

რაც შეეხება ყადაღის რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 მარტის #102016059613/3 გადაწყვეტილებისა და რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 24 მარტის #882016147584-04 გადაწყვეტილების კანონიერებას, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს თბილისის საქალაქო სასამართლოს საგამოძიებო და წინასასამართლო სხდომის კოლეგიის 2016 წლის 18 მარტის განჩინებაზე (საქმე №12/791-16), რომლითაც თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონული პროკურატურის პროკურორის შუამდგომლობა დაკმაყოფილდა და ყადაღა დაედო ზონა თბილისი 01, სექტორი 72, კვარტალი 14, ნაკვეთი 033/568, მისამართი თბილისი, სოფელი დიდოში „ქედის ბოლო“. 2016 წლის 21 მარტს ხსენებული სასამართლო აქტი წარედგინა მარეგისტრირებელ ორგანოს ყადაღის წარმოშობის რეგისტრაციის მიზნით; ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 მარტის №102016059613/3 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა თბილისის პოლიციის დეპარტამენტის ვაკე-საბურთალოს სამმართველოს მე-6 განყოფილების განცხადება დ-----ის საკუთრებაში არსებულ, ქ. თბილისში, სოფ. დიდოში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 01.72.14.033.568) ყადაღის წარმოშობის რეგისტრაციის თაობაზე.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლში მოცემულია საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვების რეესტრის დეფინიცია, რომლის პირველი პუნქტის თანახმად, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე სასამართლო ან სხვა ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ კანონით დადგენილი წესით დადებული ყადაღის, უფლების განკარგვის შეზღუდვისა და აკრძალვის, აგრეთვე რეგისტრაციის აკრძალვის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. მითითებული მუხლის მე-5 პუნქტის (სადავო აქტის გამოცემისას მოქმედი რედაქცია) მიხედვით კი, თუ მოთხოვნილია საჯარო-სამართლებრივი

შეზღუდვის რეგისტრაცია, ხოლო მისი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებამდე ასევე მოთხოვნილია რეგისტრაცია, რომელიც ეწინააღმდეგება აღნიშნული საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის შინაარსს, ჯერ მიიღება საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციასთან დაკავშირებული შესაბამისი გადაწყვეტილება, ხოლო შემდეგ – გადაწყვეტილება სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი სხვა უფლების შესახებ.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, უსაფუძვლოა მოსარჩელის მითითება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ყადაღის რეგისტრაციის უკანონობასთან დაკავშირებით იმ არგუმენტით, რომ მათ მიერ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოთხოვნილია ყადაღის რეგისტრაციის მოთხოვნაზე ადრე, თუმცა სარეგისტრაციო სამსახურმა უგულებელყო კანონის მოთხოვნა და უკანონოდ დაარეგისტრირა ყადაღა.

მოცემულ შემთხვევაში, მართალია, შპს „გ-----ას“ მიერ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოთხოვნილია 2016 წლის 14 მარტს - დ-----ის წარმომადგენელსა და შპს „გ-----ას“ შორის უძრავ ქონებაზე (მდებარე ქ. თბილისში, სოფ. დილომი „ქედის ბოლო“, ს.კ. 01.72.14.033.568) საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში იმავე დღეს გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ხოლო ყადაღის წარმოშობის რეგისტრაცია მოთხოვნილია 2016 წლის 21 მარტს - თბილისის საქალაქო სასამართლოს საგამოძიებო და წინასასამართლო სხდომის კოლეგიის 2016 წლის 18 მარტის განჩინების (რომლითაც თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონული პროკურატურის პროკურორის შუამდგომლობა დაკმაყოფილდა და ყადაღა დაედო ზონა თბილისი 01, სექტორი 72, კვარტალი 14, ნაკვეთი 033/568, მისამართი თბილისი, სოფელი დილომი „ქედის ბოლო“) საფუძველზე, თუმცა სარეგისტრაციო სამსახურმა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის მე-5 პუნქტის მოთხოვნათა დაცვით, მითითებული ნორმით განსაზღვრული რიგითობის შესაბამისად, მართებულად მიიღო გადაწყვეტილება საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციასთან დაკავშირებით.

საქართველოს კონსტიტუციის 82-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლოს აქტები სავალდებულოა ყველა სახელმწიფო ორგანოსა და პირისათვის ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე. განსახილველ შემთხვევაში კი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილების საფუძველია სასამართლოს განჩინება, რომელიც სავალდებულოდ შესასრულებელია, რის გამოც ასევე კანონიერია სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილება ყადაღის რეგისტრაციის შესახებ.

ამასთან, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლი განსაზღვრავს რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძვლებს, კერძოდ, მითითებული ნორმის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ რეგისტრირებული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, მათში

ცვლილება და მათი შეწყვეტა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციას; ხოლო „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის მე-2 პუნქტის (სადავო აქტის გამოცემისას მოქმედი რედაქცია) თანახმად, 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.

განსახილველ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 24 მარტის №882016147584-04 გადაწყვეტილებით, სწორედ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე ეთქვა უარი შპს „გ-----ას“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უფლების საგანზე რეგისტრირებული იყო ყადაღა.

ყოველივე აღნიშნული ადასტურებს სარეგისტრაციო სამსახურის ქმედებათა კანონიერებას, რომელმაც კანონის მოთხოვნათა დაცვით ჯერ მართებულად შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება შპს „გ-----ას“ მოთხოვნასთან დაკავშირებით, ხოლო შემდგომ კანონის მოთხოვნათა დაცვით მიიღო გადაწყვეტილებები ყადაღის რეგისტრაციის, ასევე შპს „გ-----ას“ მოთხოვნის რეგისტრაციაზე უარის თქმისა და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო კასატორს - ქალაქ თბილისის პროკურატურას ნაზგასმით მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილების მიღებისას წაეყენება საჯარო და კერძო ინტერესების პროპორციულობის დაცვის ვალდებულება. ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა დაიცვას საჯარო და კერძო ინტერესებს შორის სამართლიანი ბალანსი, საგამოძიებო მოქმედებები (რის საფუძველზეც შეჩერებულია სადავო რეგისტრაცია) უნდა აწარმოოს გონივრულ ვადაში და გამოძიების უსაფუძვლო გაჭიანურებით არ უნდა შელახოს კერძო პირთა ინტერესები.

ყოველივე ზემოთქმულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში სახეზეა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის დარღვევა, რომლის თანახმად, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ იგი იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული (გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძვლები), ხოლო ამავე კოდექსის 411-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო თვითონ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, თუ არ არსებობს ამ კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძვლები.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქალაქ თბილისის პროკურატურის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 26 დეკემბრის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც შპს „გ-----ას“ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

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 411-ე მუხლით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ქალაქ თბილისის პროკურატურის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 26 დეკემბრის განჩინება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. შპს „გ-----ას“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

თავმჯდომარე

მ. ვაჩაძე

მოსამართლეები:

ნ. სხირტლაძე

ვ. როინიშვილი