

ბს-286-286(კ-18)

17 ოქტომბერი, 2019

წ.

ს-----ი ბს-286-286(კ-18)

ქ. თბილისი

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ

შემდეგი შემადგენლობით:

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

საქმის განხილვის ფორმა – ზეპირი მოსმენის გარეშე

კასატორი – ლ. ს-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონალური ოფისი

მესამე პირი - მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია „-----ო“

დავის საგანი – იპოთეკის უფლების რეგისტრაციის გაუქმება

გასაჩივრებული განჩინება – თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 09.11.2017წ. განჩინება

ა ლ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

ლ. ს-----მა 02.12.2015წ. სარჩელით მიმართა თელავის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხეების: სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თელავის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თელავის სარეგისტრაციო სამსახურის 07.09.2015წ. N----- გადაწყვეტილების, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 08.10.2015წ. N----- გადაწყვეტილების, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 03.11.2015წ. N----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის და მოპასუხისათვის უძრავ ქონებაზე (ს.კ.5-----082) იპოთეკის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ

ახალი აქტის გამოცემის დავალების მოთხოვნით. თელავის რაიონულ სასამართლოში 30.06.2016წ. გამართულ სასამართლო სხდომაზე სასარჩელო მოთხოვნათა ჩამოყალიბებისას ლ. ს-----ის წარმომადგენელმა აღნიშნა, რომ მოსარჩელე ითხოვს შეჩერებისა და შეწყვეტის შესახებ მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობას და იპოთეკის უფლების გაუქმების შესახებ ახალი აქტის გამოცემას (14:50:20 სთ)., თუმცა მას უარი არ უთქვამს ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 03.11.2015წ. N----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნაზე, სასამართლოს მიერ ამ ნაწილში საქმის წარმოება არ შეწყვეტილა, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო მოპასუხეთა წრიდან არ ამორიცხულა. ამავე სხდომაზე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რეორგანიზაციის გამო თელავის სარეგისტრაციო სამსახურის ნაცვლად მოპასუხედ დასახელდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონული ოფისი (14:45:15 სთ).

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ 14.09.2014წ. მან გ. დ-----ისაგან შეიძინა ქ. თელავში, ჭ-----ის გამზ. N----ში (ს.კ. 5-----082) მდებარე უძრავი ქონება, რომელიც ნასყიდობის მომენტიდან იყო უფლებრივად უნაკლო, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან არ შეიცავდა ჩანაწერს უფლებრივ ტვირთზე. თავის მხრივ გ. დ-----მა მემკვიდრეობით მიიღო ზემოხსენებული უძრავი ქონება, რა დროსაც მითითება იპოთეკის შესახებ არ ყოფილა. მოგვიანებით გაირკვა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს არქივში დაცული იყო 2004წ. იპოთეკის ხელშეკრულება, რომელიც სარეგისტრაციო მონაცემებში არ იყო აღრიცხული. თელავის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ იპოთეკის ხელშეკრულების რეგისტრაცია განხორციელდა ლ. ს-----ის მიერ უძრავი ქონების შეძენის, იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმებიდან 11 წლის გასვლის შემდეგ. ლ. ს-----მა, როგორც კეთილსინდისიერი შემძენმა, მოითხოვა იპოთეკის რეგისტრაციის გაუქმება, თუმცა თელავის სარეგისტრაციო სამსახურმა ჯერ შეაჩერა, ხოლო შემდეგ შეწყვიტა სარეგისტრაციო წარმოება. მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ მან არ იცოდა და არც შეიძლებოდა სცოდნოდა 11 წლის წინ დადებული იპოთეკის ხელშეკრულების შესახებ, რომელიც ადმინისტრაციული ორგანოს შეცდომის გამო არ იქნა სარეგისტრაციო მონაცემებში ასახული. ლ. ს-----ი კეთილსინდისიერი შემძენია, მან იყიდა უფლებრივად უნაკლო უძრავი ქონება.

თელავის რაიონული სასამართლოს 30.03.2016წ. განჩინებით, სასკ-ის 16.2 მუხლის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაბმულ იქნა სს მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია „-----ო“.

თელავის რაიონული სასამართლოს 19.07.2016წ. გადაწყვეტილებით ლ. ს-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 06.12.2004წ. N----- ხელშეკრულებით „-----ის“ სასარგებლოდ იპოთეკით დაიტვირთა გ. დ-----ის საკუთრებაში მყოფი ქ. თელავში, ჭ-----

ის გამზ. N----ში მდებარე 600 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს.კ. 5-----060). იპოთეკის ხელშეკრულებით უზრუნველყოფილი იქნა 06.12.2004წ. სესხის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე სესხის ძირითადი თანხის ოდენობა შეადგენდა 2724,80 აშშ დოლარს, სესხის დაბრუნების ვადად განისაზღვრა - 06.12.2005წ. 06.12.2004წ. იპოთეკის ხელშეკრულება 22.12.2004წ. აღირიცხა საჯარო რეესტრში. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 26.06.2012წ. ინფორმაციის მიხედვით, ქ. თელავში, ჭ-----ის გამზ. N----ში მდებარე უძრავი ნივთის მართლზომიერი მფლობელი იყო ნ. დ-----ი, 26.06.2012წ. მდგომარეობით საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ იყო. ინფორმაციას საფუძველად დაედო ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივის მონაცემები. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 05.07.2012წ. N----- გადაწყვეტილებით გ. დ-----ის სახელზე აღირიცხა ქ. თელავში, ი. ჭ-----ის გამზ. N----ში მდებარე უძრავი ქონება, რომელსაც მიენიჭა საკადასტრო კოდი: 5-----082, უძრავ ქონებაზე იპოთეკის 06.12.2004წ. ხელშეკრულება არ აღირცხულა. 15.09.2014წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, უძრავი ქონების შემძენი გახდა ლ. ს-----ი, რომელიც საჯარო რეესტრში აღირიცხა მესაკუთრედ, იპოთეკის უფლება უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული არ ყოფილა. 25.06.2015წ. დაკმაყოფილდა დაინტერესებული პირის ზ. ლ-----ის მოთხოვნა და უძრავ ქონებაზე აღირიცხა 06.12.2004წ. იპოთეკის ხელშეკრულება. 07.09.2015წ. განცხადებით ლ. ს-----მა მარეგისტრირებელ ორგანოსაგან მოითხოვა მის საკუთრებაში რიცხულ უძრავ ქონებაზე აღირცხული იპოთეკის უფლების რეგისტრაციის გაუქმება, თელავის სარეგისტრაციო სამსახურის 07.09.2015წ. გადაწყვეტილებით შეჩერდა, ხოლო 08.10.2015წ. გადაწყვეტილებით შეწყდა ლ. ს-----ის განცხადებაზე მიმდინარე წარმოება იმ საფუძველზე, რომ იპოთეკა არის სანივთო უფლება და მესაკუთრის ცვლილების მიუხედავად, იპოთეკის უფლების რეგისტრირებული მონაცემები უცვლელი რჩება. სასამართლომ მიიჩნია, რომ იპოთეკა საჯარო რეესტრში 2004 წელსვე დარეგისტრირდა ნორმატიულად განსაზღვრული წესის დაცვით. იპოთეკა, როგორც სანივთო-სამართლებრივი ინსტიტუტი, მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებაა და ემსახურება კრედიტორის მოთხოვნის სრულად და ჯეროვნად დაკმაყოფილებას. ამასთან, იგი აქცესორული უფლებაა და ისეა დაკავშირებული კრედიტორის მოთხოვნის უფლებასთან, რომ მის გარეშე არ შეიძლება არსებობდეს, მისი არსებობა ყოველთვის დამოკიდებულია ძირითადი ვალდებულების არსებობაზე. განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი არ ყოფილა 06.12.2004წ. სესხის ხელშეკრულების არარსებობის, ძირითადი ვალდებულების გაუქმების დამადასტურებელი მტკიცებულება. ამდენად, სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის მოსაზრება, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო 2004წ. იპოთეკის ხელშეკრულების 2015 წ. რეგისტრაციაზე არ იყო უფლებამოსილი.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქმის მასალებით კერძოდ, საჯარო რეესტრის 22.12.2004წ. ამონაწერით დადასტურდა 06.12.2004წ. №-----

იპოთეკის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში აღრიცხვა, ამდენად, ხელშეკრულების მხარეების მიერ შესრულდა მათზე დაკისებული ვალდებულება და მარეგისტრირებულ ორგანოში წარდგენილი იქნა საანოტარო წესით დადასტურებული იპოთეკის ხელშეკრულება. მარეგისტრირებულ ორგანოში წარდგენილ დოკუმენტების უსაფრთხოებაზე პასუხისმგებელია ეს უკანასკნელი. შესაბამისად, თუნდაც ის ფაქტი რომ მარეგისტრირებულ ორგანოში აღარ არის დაცული წარდგენილი იპოთეკის ხელშეკრულება, არ შეიძლება გახდეს ჩანაწერის სისწორეში ეჭვის შეტანის საფუძველი.

სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის არგუმენტი მისი კეთილსინდისიერ შემძენად მიჩნევის შესახებ და აღნიშნა, რომ კეთილსინდისიერების საკითხი დგება მაშინ, როდესაც გარიგებას აქვს სამართლებრივი ხარვეზი, რაც განსახილველ შემთხვევაში არ დასტურდება, საქმის მასალების მიხედვით სისტემური რეგისტრაციისას მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ დაშვებულ იქნა ტექნიკური ხარვეზი, რაც არ შეიძლება გახდეს უფლების რეგისტრაციის ბათილად ცნობის საფუძველი, საჯარო რეესტრის ჩანაწერი უნდა ასახავდეს მარეგისტრირებულ ორგანოში დაცულ დოკუმენტებს.

თელავის რაიონული სასამართლოს 19.07.2016წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ლ. ს-----მა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 09.11.2017წ. განჩინებით ლ. ს-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ, სასკ-ის 390.3 მუხლის საფუძველზე, სრულად გაიზიარა რაიონული სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და მათი სამართლებრივი შეფასება. სააპელაციო პალატამ დამატებით აღნიშნა, რომ სკ-ის 286-ე მუხლის თანახმად, იპოთეკა იურიდიულ ძალას იძენს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. რეგისტრაცია ხდება ერთ-ერთი მხარის მიერ გარიგების წარდგენის საფუძველზე, რომელიც დადებულია ამ კოდექსის 311¹ მუხლით დადგენილი წესით. იპოთეკა, როგორც სანივთო-სამართლებრივი ურთიერთობა, რომელიც არსებობს იპოთეკარსა და იპოთეკის საგნის მესაკუთრეს შორის, ემსახურება ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის შესრულებას. ამდენად, იპოთეკა აქცესორული უფლებაა და იგი არ შეიძლება არსებობდეს იმ უფლების გარეშე, რომელთანაც დაკავშირებულია. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში, საყურადღებოა იპოთეკის წარმოშობისა და ძალაში შესვლის საკითხი. სამოქალაქო კოდექსის, როგორც ძველი, ასევე მოქმედი რეგულაციით იპოთეკის ლეგიტიმურობა განისაზღვრება საჯარო რეესტრში ამ უფლების რეგისტრაციით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, საჯარო რეესტრის ჩანაწერს სამართლებრივი დატვირთვა აქვს როგორც მესაკუთრისათვის, ასევე მესამე პირებისათვის, რომლებთან მიმართებაშიც მოქმედებს საჯარო რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია. პალატამ აღნიშნა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 26.3 მუხლის თანახმად,

რეგისტრაცია ბათილად ან არარად უნდა გამოცხადდეს, თუ: ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; წარმოდგენილია სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ადასტურებს რეგისტრაციის ბათილად ან არარად ცნობის ფაქტს; არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები. განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თელავის სარეგისტრაციო სამსახურს 07.09.2015წ. განცხადებით მიმართა ლ. ს-----მა და ითხოვა იპოთეკის შეწყვეტის რეგისტრაცია, თუმცა მარეგისტრირებელ ორგანოში წარმოება ჯერ შეჩერდა, შემდეგ კი შეწყდა იმ საფუძვლით, რომ იპოთეკა სანივთო უფლებაა და მესაკუთრის ცვლილების მიუხედავად იპოთეკის უფლების რეგისტრირებული მონაცემები რჩება უცვლელი. პალატამ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ განსახილველი დავის საგანია სწორედ იპოთეკის შეწყვეტის შესახებ წარდგენილ სარეგისტრაციო განცხადებაზე მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები. არსებული სამართლებრივი და ფაქტობრივი გარემოებების პირობებში, პალატამ მიიჩნია, რომ ვინაიდან საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ლ.ს-----ის მიერ ვერ იქნა წარდგენილი იპოთეკის რეგისტრაციის გაუქმების დამადასტურებელი მტკიცებულება, სახეზე არ არის გასაჩივრებული აქტების ბათილად ცნობის საფუძვლები. მარეგისტრირებელი ორგანოს ტექნიკური ხარვეზი, კერძოდ, ის ფაქტი, რომ სისტემური რეგისტრაციის დროს უკვე არსებული რეგისტრაციის ასახვა არ მოხდა ახალ ჩანაწერში, არ შეიძლება გახდეს სანივთო უფლების რეგისტრაციის ბათილობის საფუძველი. იმ ფაქტს, რომ სისტემური რეგისტრაციის დროს ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან არ განხორციელდა უკვე არსებული რეგისტრაციის ასახვა, არ შეიძლება ეწირობოდეს რაიმე უფლება. იპოთეკის უფლების გაქარწყლების დამადასტურებელი მტკიცებულების წარუდგენლობის გამო, პალატამ ლ. ს-----ის მოსაზრებები არ გაიზიარა. სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ საჯარო რეესტრის მონაცემების უტყუარობისა და სიზუსტის პრეზუმფცია ერთი-ერთი მნიშვნელოვანი გამოვლინებაა სამოქალაქო ბრუნვაში დამკვიდრებული ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპისა. კეთილსინდისიერების ზოგადსამართლებრივი პრინციპიდან გამომდინარე, საკუთრებისა და სხვა სანივთო უფლებების დაცვა უნდა განხორციელდეს იმდაგვარად, რომ თანაბრად იყოს დაცული სამოქალაქო ბრუნვის ყველა მონაწილის ინტერესები. განსახილველი ნორმები იცავენ ასევე იპოთეკარის უფლებებსაც, რადგან ხელშეკრულების საფუძველზე იპოთეკარმა, შეიძინა ის უფლება, რომლითაც მას სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში შეუძლია თავისი მოთხოვნა დაიკმაყოფილოს ამ იპოთეკით დატვირთული ნივთიდან.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 09.11.2017წ. განჩინება საკასაციო წესით გასაჩივრდა ლ. ს-----ის მიერ.

კასატორმა აღნიშნა, რომ სასამართლომ ვერ დაასაბუთა ლ. ს-----

ის მიერ შეძენილ უძრავ ქონებაზე იპოთეკის რეგისტრაციის საფუძვლიანობა, უძრავი ქონების გ. დ-----ისაგან შეძენის მომენტში რეგისტრაცია არ შეიცავდა ჩანაწერს იპოთეკის შესახებ, ლ. ს-----მა იყიდა უფლებრივად უნაკლო ნივთი. ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა მართლზომიერად ცნეს იპოთეკის რეგისტრაცია, რითაც ლ. ს-----ს ადმინისტრაციული ორგანოსაგან ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლებაც მოესპო. სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება განსხვავდება მსგავსი კატეგორიის დავებზე არსებული სასამართლო პრაქტიკისაგან. სასამართლომ უგულვებელყო საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფცია. გასაჩივრებულ განჩინებაში მითითებულია, რომ შემძენს არ შეიძლება მოეთხოვოს იმაზე მეტის ცოდნა, ვიდრე კანონი ავალდებულებს, თუმცა ამის მიუხედავად იპოთეკის რეგისტრაცია კანონიერად არის მიჩნეული. განჩინება ძირითადად შედგება ნორმათა ციტირებისგან. კრედიტორმა წარადგინა ძველი, ქალაქური ვერსიის საჯარო რეესტრის ამონაწერი, სადაც ფიქსირდება იპოთეკა, თუმცა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ელექტრონული ბაზა ასეთ ჩანაწერს არ შეიცავს, იპოთეკის უფლება არასდროს ყოფილა რეგისტრირებული. ლ. ს-----ის უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით წლების განმავლობაში არაერთი ამონაწერი მომზადდა, თუმცა არც ერთ მათგანში იპოთეკის უფლება დაფიქსირებული არ იყო. გასაჩივრებული განჩინებით სრულად უგულვებელყოფილია ლ. ს-----ის, როგორც კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესები. სააპელაციო პალატის განჩინებით ეჭვქვეშ დგება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საკუთრების უფლების ჩანაწერების ბედი. განჩინებაში არ არის დასაბუთებული თუ რატომ არ იცავს სკ-ის 312-ე მუხლით განმტკიცებული რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია მოსარჩელეს, განჩინებაში არ არის შეფასებული საჯარო რეესტრის დარღვევები.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების და საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლის შედეგად თვლის, რომ ლ. ს-----ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თელავის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივის მონაცემების მიხედვით ქ. თელავში, ჭ-----ის გამზ. N----ში მდებარე უძრავი ქონების $\frac{1}{4}$ წილის მესაკუთრე იყო ნ. დ-----ი, ხოლო $\frac{3}{4}$ წილის მესაკუთრე - გ. დ-----ი. 06.12.2004წ. ხელშეკრულებით გ. დ-----მა „-----ისაგან“ ისესხა 2724,50 აშშ დოლარი, სესხის ძირითად თანხაზე გათვალისწინებული იყო წლიური პროცენტი (20%), განსაზღვრული იყო სესხის დაბრუნების ვადა (06.12.05წ.). სესხის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების მიზნით N----- ხელშეკრულებით იპოთეკით დაიტვირთა ქ. თელავში, ჭ-----ის გამზ.

N----ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის $\frac{3}{4}$ ნაწილი, უძრავი ნივთის საკადასტრო კოდად მითითებულია - 5-----060, იპოთეკის შესახებ ხელშეკრულება 22.12.2004წ. სანოტარო წესით დამოწმდა. 29.06.2012წ. გ. დ-----მა განცხადებით მიმართა სანოტარო ბიუროს და მოითხოვა სამკვიდრო მოწმობის გაცემა თავისი ბებიის, გარდაცვლილი ნ. დ-----ის დანაშთ ქონებაზე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 26.06.2012წ. ინფორმაციით ქ. თელავში, ჭ-----ის გამზ. N----ში მდებარე უძრავ ნივთზე, რომლის მართლზომიერი მფლობელი იყო ნ. დ-----ი, 26.06.2012წ. მდგომარეობით საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ იყო. 29.06.2012წ. გაცემული N----- სამკვიდრო მოწმობით ნ. დ-----ის დანაშთი ქონება (უძრავი და მოძრავი ნივთები, აქტივები და პასივები) სრულად მიიღო მისი პირველი რიგის მემკვიდრემ გ. დ-----მა. აღნიშნული სამკვიდრო მოწმობა, საკადასტრო აზომვით ნახაზთან და ტექ.ბიუროს ცნობა-დახასიათებასთან ერთად გ. დ-----მა 02.07.2012წ. წარადგინა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თელავის სარეგისტრაციო სამსახურში და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. თელავის სარეგისტრაციო სამსახურის 05.07.2012წ. გადაწყვეტილებით გ. დ-----ის მოთხოვნა მესაკუთრედ რეგისტრაციის შესახებ დაკმაყოფილდა, ამავე დღეს ქ. თელავში, ჭ-----ის გამზ. N----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე გაიცა ამონაწერი, რომლის მიხედვით უძრავი ქონების მესაკუთრეა გ. დ-----ი, უძრავ ნივთზე იპოთეკა ან სხვა რაიმე ვალდებულება დაფიქსირებული არ არის, ნაკვეთის წინა ნომრის გრაფა ცარიელია და არ ხდება მითითება 5-----060 საკადასტრო კოდზე, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდია - 5-----082. აღნიშნული უძრავი ქონება 15.09.2014წ. გ. დ-----მა 40 000 აშშ დოლარის გადახდის სანაცვლოდ მიჰყიდა ლ. ს-----ს, რომელიც მარეგისტრირებული ორგანოს 19.09.2014წ. გადაწყვეტილებით აღირიცხა მესაკუთრედ, ამავე დღეს გაიცა ამონაწერი. ლ. ს-----ის სახელზე 19.09.2014წ. გაცემული ამონაწერის თანახმად, უძრავ ქონებაზე არ ფიქსირდება იპოთეკა ან სხვა რაიმე ვალდებულება, ნაკვეთის წინა ნომრის გრაფა კვლავ ცარიელია.

ნ. ს-----ის საკუთრების უფლების წარმოშობის შემდეგ დაინტერესებულმა პირმა ზ. ლ-----ემ მოითხოვა ნ. დ-----ისა და გ. დ-----ის საკუთრებაში რიცხულ ქ. თელავში, ჭ-----ის გამზ. N----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე არსებულ საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის გასწორება, იპოთეკის შესახებ ჩანაწერის დაფიქსირება. მარეგისტრირებული ორგანოს 29.06.2015წ. გადაწყვეტილებით ტექნიკური ხარვეზის გასწორების შესახებ მოთხოვნა დაკმაყოფილდა, 5-----060 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე გაიცა ახალი ამონაწერი, სადაც $\frac{1}{4}$ წილის მესაკუთრედ მითითებული იყო გარდაცვლილი ნ. დ-----ი, $\frac{3}{4}$ წილის მესაკუთრედ გ. დ-----ი, რომელიც ამ მომენტისათვის ასევე გარდაცვლილი იყო (N----- გარდაცვალების მოწმობის მიხედვით გ. დ-----ი გარდაიცვალა 15.10.2014წ.), ხოლო იპოთეკის გრაფაში მიეთითა 22.12.2004წ. ნოტარიალურად დამოწმებული N----- იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე

წარმოშობილი იპოთეკა. ამის შემდეგ - 17.07.2015წ. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ საკუთარი ინიციატივით მიიღო გადაწყვეტილება ტექნიკური ხარვეზის შესწორების შესახებ და ლ. ს-----ის საკუთრებაში რიცხულ, 5-----082 კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე გასცა ახალი ამონაწერი, რომლის თანახმად, იპოთეკის გრაფაში დაფიქსირდა 22.12.2004წ. ნოტარიალურად დამოწმებული N----- ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი იპოთეკა, ხოლო ნაკვეთის წინა ნომრად მიეთითა 5-----060 კოდი. 07.09.2015წ. განცხადებით ლ. ს-----მა მოითხოვა იპოთეკის რეგისტრაციის გაუქმება, თუმცა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სარეგისტრაციო წარმოება ჯერ შეჩერდა, შემდეგ კი შეწყდა იპოთეკის უფლების შეწყვეტის დამადასტურებელი დოკუმენტაციის წარუდგენლობის გამო. ლ. ს-----ი თვლის, რომ იპოთეკის უფლების რეგისტრაციით დაირღვა მისი, როგორც კეთილსინდისიერი შემძენის კანონიერი უფლებები. ამასთანავე, მოსარჩელე ითხოვს არა მხოლოდ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის შესახებ აქტების ბათილად ცნობას, არამედ აგრეთვე ორაგანოსათვის 5-----082 კოდზე არსებული იპოთეკის რეგისტრაციის გაუქმების დავალებას.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების, სამისამართო და ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრების ერთობლიობა („საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 4.1 მუხ.). რეგისტრაციის ინსტიტუტი საჯარო-სამართლებრივი მნიშვნელობის აქტად განიხილება, რეგისტრაციის საჯაროობითა და უფლების აღრიცხვის სიზუსტით სახელმწიფო ახდენს ბრუნვის მონაწილეთა ინტერესების დაცვას, წესრიგი შეაქვს კერძო-სამართლებრივ ურთიერთობებში. საჯარო რეესტრის ძირითადი დანიშნულება მოწესრიგებული სამოქალაქო ბრუნვის გარანტიის ფუნქციის შესრულებაა. რეგისტრაციას არ აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნელობა, რეგისტრაციის ფაქტზე რიგ შემთხვევებში დამოკიდებულია უფლების წარმოშობა, გარიგების ძალაში შესვლა. საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას დაქვემდებარებული ერთ-ერთი უფლებაა იპოთეკა („საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 11.1 მუხ., „ე“ ქვ.პ.), რომელიც იურიდიულ ძალას მხოლოდ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან იძენს (სკ-ის 289.1 მუხ.). უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია გულისხმობს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ უფლების ნამდვილობის და მისი წარმოშობის ფაქტის დადასტურებას.

იპოთეკა სანივთო-სამართლებრივი უზრუნველყოფის ერთ-ერთი ღონისძიებაა, ის ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების რისკის პრევენციას ახდენს. ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობისას იპოთეკა იკავებს შესრულების ადგილს და კრედიტორს უზრუნველყოფის საშუალების მეშვეობით თავისი მოთხოვნის

დაკმაყოფილების შესაძლებლობას აძლევს. მხარეთა სახელშეკრულებო ურთიერთობის ეტაპზე სახეზეა იპოთეკა, როგორც ვალდებულებითი უფლება, ხოლო უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ეტაპიდან იპოთეკა სანივთო უფლებაა, რომლის მიზანი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში კრედიტორის მოთხოვნის უძრავი ქონებით კომპენსირებაში გამოიხატება. იპოთეკის რეგისტრაციას სავალდებულო მნიშვნელობა აქვს, რაც გამოიხატება უფლების მხოლოდ რეგისტრაციის შემდგომ წარმოშობაში. რეგისტრაციის ფაქტი ადასტურებს იპოთეკის წარმოშობას და გარანტირებულს ხდის მის არსებობას, სწორედ რეგისტრაციით დგინდება იპოთეკის ნამდვილობა. იპოთეკის უფლების არარსებობაც ასევე მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული მონაცემების გადამოწმების შედეგად დგინდება, აქტიურ ამონაწერში უფლებრივი ტვირთის არარსებობა იპოთეკის უფლების არარსებობას ადასტურებს. იპოთეკის უფლების რეგისტრაციის დანიშნულება უფლების წარმოშობის გარდა ქონების უფლებრივი ტვირთის შესახებ მესამე პირთა ინფორმირებულობაში კლინდება. უძრავ ქონებაზე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას უზრუნველყოფილ უნდა იქნეს შემძენის მიერ გაცნობიერებული გადაწყვეტილების მიღების შესაძლებლობა, ნივთის უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ სრული ინფორმაციის ხელმისაწვდომობა. შემძენს უნდა ჰქონდეს იმ ქონების უფლებრივი და ნივთობრივი ნაკლის შესახებ ინფორმაცია, რომელთან დაკავშირებითაც აპირებს ხელშეკრულების დადებას.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის დანიშნულებიდან გამომდინარე, რეესტრის ჩანაწერები საჯაროა, რაც რეგისტრირებულ უფლებათა შესახებ ინფორმაციის დაუბრკოლებლად მიღების შესაძლებლობას იძლევა. მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია უზრუნველყოს ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად მომზადებული ინფორმაციის ხელმისაწვდომობა. აღნიშნულ მიზანს ორგანო საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის ფორმით აღწევს. სარეგისტრაციო წარმოების შედეგად ქონებაზე უფლების რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილებასთან ერთად ორგანო ამზადებს და აქვეყნებს ამონაწერს, რომელიც მოიცავს ერთ ერთეულ ქონებაზე რეგისტრირებულ მონაცემებს. ამონაწერი მზადდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკისა და მოვალეთა რეესტრების მონაცემთა ერთიანი ბანკის საფუძველზე და ასახავს მისი მომზადების მომენტისათვის უძრავი ნივთის შესახებ ამ რეესტრებში რეგისტრირებულ, ძალაში მყოფ მონაცემებს („საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 10.1 მუხ.). ამდენად, სწორედ ამონაწერია ის დოკუმენტი, რომელიც შეიცავს სრულ ინფორმაციას უძრავი ნივთის უფლებრივი მდგომარეობის, მათ შორის უფლებრივი ტვირთის შესახებ.

საჯარო რეესტრის ჩანაწერების და შესაბამისად, ამონაწერში დაფიქსირებული მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია („საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-5 მუხ., სკ-ის 312.1 მუხ.), ნებისმიერ პირს აქვს შესაძლებლობა დაეყრდნოს რეესტრში

დაცულ მონაცემთა სიზუსტეს, ამასთანავე, აღნიშნული პრინციპი ვრცელდება არა მარტო საკუთრების უფლების, არამედ უძრავ ნივთთან დაკავშირებით არსებული რეგისტრაციასავალდებულო ყველა უფლების, მათ შორის იპოთეკის უფლების მიმართ.

განსახილველ შემთხვევაში ლ. ს-----ის მიერ უძრავი ნივთის შეძენისას გამყდველის - გ. დ-----ის საკუთრებაში რიცხულ ს.კ. 5-----082 უძრავ ქონებაზე საჯარო რეესტრის ჩანაწერების მიხედვით რაიმე უფლებრივი ტვირთი არ არსებობდა, აღნიშნულ საკადასტრო კოდზე პირველადი რეგისტრაცია განხორციელდა გ. დ-----ის სახელზე 05.07.2012წ., სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე. ამონაწერი უფლებრივი ტვირთის ან საკადასტრო კოდის ცვლილების შესახებ მონაცემს არ შეიცავდა, არ ხდებოდა მითითება ნაკვეთის წინა ნომერზე, ამდენად, უძრავი ნივთის უფლებრივი მდგომარეობის დადგენის მიზნით, ლ. ს-----ს ჰქონდა მხოლოდ აღნიშნულ კოდზე შესრულებული ჩანაწერების შემოწმების შესაძლებლობა. არ არსებობდა ობიექტური საფუძველი, რომ ლ. ს-----ს ევარაუდა წლების წინ, განსხვავებული საკადასტრო კოდით იმავე მისამართზე ქონების რეგისტრაცია და იპოთეკის არსებობა, ჩანაწერების დუბლირება. იგულისხმება, რომ ერთ საკადასტრო ერთეულზე განხორციელებულ რეგისტრაციათა ჯაჭვი არის თანმიმდევრული, სწორი, სრული და უწყვეტი.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრში კონკრეტული მონაცემების დაფიქსირება ხორციელდება სარეგისტრაციო წარმოების გზით, რომელიც გულისხმობს რეგისტრაციას დაქვემდებარებულ მონაცემთა სრულყოფილად აღრიცხვის პროცესს. რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი ორგანო კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას, სახელმწიფო რეგისტრაცია მოწოდებულია მთლიანობაში სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის განმტკიცებისკენ, ის არის ტიტულის, პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა (სუსგ ბს-367-363(კ-12)). სზაკ-ის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე (სზაკ-ის 96-ე მუხ.). ამდენად, არსებობს დასაბუთებული ვარაუდი და გონივრული მოლოდინი, რომ მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მონაცემთა აღრიცხვა, მათში ცვლილების შეტანა და გაუქმება განხორციელდება საკითხის სრულყოფილი შესწავლის შედეგად, კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით და საჯარო რეესტრში აისახება ნივთის უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ

სწორი და სრული მონაცემები, აღნიშნული ვარაუდის სანდოობა ნორმატიულად არის განმტკიცებული საჯარო რეესტრის მონაცემების უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის აღიარების შედეგად. ამასთანავე, მონაცემების უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციას არ აქვს მხოლოდ ფორმალური, თეორიული დატვირთვა, მას მოჰყვება არსებითი პრაქტიკული შედეგები. რეგისტრაციის საჯაროობით, უფლების აღრიცხვის სიზუსტის აღიარებით სახელმწიფო ახდენს სამოქალაქო ბრუნვისა და მისი მონაწილეების ინტერესების დაცვას.

საკუთრების უფლების სრულყოფილი რეალიზება შეუძლებელია სტაბილური სამოქალაქო ბრუნვის გარეშე. სტაბილური სამოქალაქო ბრუნვა წარმოადგენს სახელმწიფოს ეკონომიკური განვითარების მნიშვნელოვან წინაპირობას. სახელმწიფო უფლებამოსილი და ვალდებულიც არის, მიიღოს ზომები სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის უზრუნველსაყოფად. არსებული სისტემის თავისებურებების გათვალისწინებით, უძრავი ქონების კონტექსტში საჯარო რეესტრის მონაცემების სისწორე და სანდოობა ორგანულ კავშირშია სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობასთან. საჯარო რეესტრი, როგორც უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანო, არის უძრავ ქონებაზე საკუთრების რეგისტრაციის ერთადერთი სამართლებრივი საშუალება. შესაბამისად, უძრავი ქონების ბრუნვის სტაბილურობის დაცვა სწორედ რეესტრის მონაცემების სანდოობის უზრუნველყოფით ხდება. სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და სიმარტივის საჯარო ინტერესების გარდა, მოცემულ შემთხვევაში ერთმანეთს უპირისპირდება ორი კერძო პირის ინტერესი, რომელთაგან დამდგარ უმართლობაში ბრალი არც ერთს არ მიუძღვის. ქონებაზე სამართლებრივი პრეტენზია გააჩნია ორ კეთილსინდისიერ მხარეს. ამავე დროს, ნებისმიერი სამართლებრივი გადაწყვეტის პირობებში ბუნებრივად შეუძლებელია ორივე მხარის ინტერესის სრულყოფილად დაკმაყოფილება (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 17.10.2017წ. N3/4/550 გადაწყვეტილება, §21, 30, 33), აღნიშნულიდან გამომდინარე, კანონმდებელი ირჩევს მოწესრიგებას, რომელიც უფრო მეტი სამართლებრივი სიკეთის დაცვას უზრუნველყოფს.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ უძრავი ქონების კეთილსინდისიერი შემძენი დაცულია ქონების არასწორად რეგისტრაციასთან დაკავშირებული რისკებისგან, რაც ზრდის საჯარო რეესტრის მონაცემებისადმი ნდობას და ამ თვალსაზრისით ხელს უწყობს უძრავი ქონების ბაზრის სტაბილურობას. ამასთან, შემძენის კეთილსინდისიერება ვრცელდება არა მხოლოდ მესაკუთრის ვინაობაზე, არამედ უძრავი ქონების უფლებრივ ტვირთზეც. საჯარო რეესტრის უმთავრესი დანიშნულებაა რეგისტრაციას დაქვემდებარებული ყველა უფლების, მათ შორის საკუთრების და მასთან დაკავშირებული უფლებების/ვალდებულებების, სწორი და სრული ასახვა. მესამე პირებისათვის ამგვარი უფლებები სწორედ რომ რეგისტრაციიდან იძენს იურიდიულ ძალას. ქონებაზე უფლების რეგისტრაციის სავალდებულოობიდან გამომდინარე, გამოირიცხება საჯარო რეესტრში დაცული რეგისტრირებული მონაცემების

გარდა, ნამდვილი უფლების არსებობის შესახებ ინფორმაციის სხვა წყაროდან მიღების შესაძლებლობა. არსებული ფაქტი - უფლების რეგისტრაცია და შემძენის სუბიექტური აღქმა - ნდობა არსებული რეგისტრაციის მიმართ ერთგვარად ასწორებს ჩანაწერის ობიექტურ ნაკლს, რეგისტრაციის უზუსტობას ან არასრულობას. შემძენის წინდახედულობა შემოიფარგლება რეგისტრირებული მონაცემების შემოწმებით, რადგან ამონაწერი უნდა შეიცავდეს სრულ ინფორმაციას ნივთის უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ. სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის ინტერესის დაცვის მიზნით, კანონი განსაკუთრებულ მნიშვნელობას ანიჭებს გარეგნულად აღქმად ფაქტებს, მით უფრო მაშინ, როდესაც ამ ფაქტების მიმართ უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია ვრცელდება, ასეთი ფაქტების მიმართ შემძენს ლეგიტიმურად წარმოეშობა დაცვის ღირსი ნდობა და, შესაბამისად, იგი მიიჩნევა კეთილსინდისიერად, უკეთუ არ დასტურდება კეთილსინდისიერების გამომრიცხავი შესაბამისი საფუძვლების არსებობა.

კეთილსინდისიერად არ მიიჩნევა შემძენი, თუ მისთვის ცნობილია ისეთი გარემოებები, რომლებიც ბრუნვის საშუალო მონაწილეს ეჭვს აღუძრავდა უფლების ნამდვილობასთან დაკავშირებით. აღნიშნულ საკითხთან მიმართებით მოქმედებს წინდახედულობის გონივრული მასშტაბი: შემძენს არ შეიძლება მოეთხოვოს ისეთი გარემოებების ცოდნა, რომელიც სცილდება მისი შესაძლებლობის ფარგლებს. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სისწორის გამომრიცხავ გარემოებად მითითებულია შემთხვევა, როდესაც ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა (სკ-ის 185). ამასთანავე, უნდა შეფასდეს შემძენის მიერ რეესტრის ჩანაწერის უსწორობის ცოდნის ობიექტური შესაძლებლობა.

განსახილველ შემთხვევაში ლ. ს-----ის არაკეთილსინდისიერ შემძენად მიჩნევის საფუძველი არ არსებობს, მისამართით ან მესაკუთრის მონაცემებით ქონების ელექტრონულად მოძიების შემთხვევაშიც კი, შემძენი ვერ მიიღებდა ინფორმაციას იპოთეკის შესახებ, რადგან 5-----060 საკადასტრო კოდზე ჩანაწერი მხოლოდ 2015 წლიდან - ლ. ს-----ის მიერ ქონების შეძენის შემდეგ ფიქსირდება, ხოლო ტექ. ბიუროს მონაცემებში შეზღუდვებისა და ვალდებულებების შესახებ გრაფა ცარიელია. ამასთანავე, მნიშვნელოვანია, რომ ლ. ს-----ს ჰქონდა მხოლოდ მარეგისტრირებული ორგანოს ბოლო ამონაწერის გადამოწმების ვალდებულება, რომელიც მითითებას იპოთეკის უფლების შესახებ არ შეიცავდა (05.07.12წ. და 19.09.14წ. ელექტრონული ამონაწერების მიხედვით იპოთეკა არ ფიქსირდება). შემძენის კეთილსინდისიერება ეფუძნება ობიექტურ ფაქტორს - საჯარო რეესტრის მონაცემს. მართალია იპოთეკით დატვირთული ნივთის მესაკუთრის შეცვლა გავლენას არ ახდენს ნივთის უფლებრივ ტვირთზე, რადგან იპოთეკის, როგორც სანივთო უფლების ფარგლები პირის ნივთთან და არა მის მესაკუთრესთან დამოკიდებულებაში ვლინდება და იპოთეკის უფლების რეალიზაციისათვის დაბრკოლებას არ ქმნის დატვირთული ნივთის მესაკუთრის შეცვლა, თუმცა მნიშვნელოვანია, რომ სანივთო უფლებათა ქონებაზე მიდევნებას რეგისტრაცია

უზრუნველყოფს. კონკრეტულ საკადასტრო ერთეულზე იპოთეკის რეგისტრაციის არარსებობა გამორიცხავდა კეთილსინდისიერი შემძენის მიერ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებიდან დაახლოებით ორი წლის გასვლის შემდეგ აღნიშნულ ქონებაზე იპოთეკის გავრცელების შესაძლებლობას.

კეთილსინდისიერი შემძენის ასეთი უფლებრივი მდგომარეობა გამოწვეულია საჯარო რეესტრის სპეციფიკური დანიშნულებით სამოქალაქო ბრუნვის მექანიზმში. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის მონაცემების უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია ემყარება სამართალში დამკვიდრებული ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპს. პრეზუმფცია თავისი ბუნებით არის იურიდიული ფიქცია, ვარაუდი რეგისტრაციის სისრულის და სისწორის შესახებ. ამ ვარაუდს არ აუქმებს შემდგომში დადგენილი ფაქტი რეგისტრაციის ხარვეზის შესახებ.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მნიშვნელოვანია ერთმანეთისაგან გაიმიჯნოს რეგისტრაციის ტექნიკური და არსებითი ხარვეზები. ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია მის მიერ გამოცემულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში გაასწოროს ტექნიკური შეცდომები (სზაკ-ის 59.1 მუხ.), როგორცაა მაგ.: გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომები, სახელში, გვარში, პირად ნომერში, მიწის ფართობში არსებული უმნიშვნელო ხარვეზები და სხვ.. ტექნიკური ხარვეზის გასწორება არ გულისხმობს ისეთი შესწორების შეტანას, რაც უძრავი ნივთის უფლებრივ მდგომარეობას ცვლის. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში არსებითი შესწორების შეტანა ახალი აქტის გამოცემას უტოლდება (სზაკ-ის 59.2 მუხ.). ტექნიკური ხარვეზის გასწორება არ უნდა ცვლიდეს არსებულ სამართლებრივ მდგომარეობას. ამასთანავე მნიშვნელოვანია, რომ იპოთეკის რეგისტრაცია მოხდა მაშინ, როდესაც გ. დ-----ი აღარ იყო უძრავი ქონების მესაკუთრე, ქონება იყო ლ. ს-----ის საკუთრებაში, რომელსაც ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებამდე თითქმის ათი წლით ადრე დადებული იპოთეკის ხელშეკრულების შესახებ ინფორმაცია არ ჰქონდა (ლ. ს-----ის კეთილსინდისიერებას სადავოდ არ ხდის არც ერთი მხარე). 2015 წელს იპოთეკის უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრის მიერ ტექნიკური ხარვეზის გასწორებად მიჩნევის შესაძლებლობა მხოლოდ იმ შემთხვევაში იქნებოდა, უკეთუ ნივთის მესაკუთრე ისევ გ. დ-----ი იქნებოდა, ანუ ის პირი, რომელმაც ჯერ სესხის ხელშეკრულება გააფორმა, შემდეგ კი იპოთეკით დატვირთა ქ. თელავში, ჭ-----ის გამზ. N----ში მდებარე უძრავი ქონების $\frac{3}{4}$ ნაწილი და ამდენად, სრული ინფორმაცია ჰქონდა ნივთის უფლებრივი ტვირთის შესახებ.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 3.6 მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. რეგისტრირებული ინფორმაციის სისრულე დამოკიდებულია

ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სარეგისტრაციო წარმოების კანონშესაბამისად ჩატარებაზე, სარეგისტრაციო მონაცემების სრულყოფილ ასახვაზე. სწრაფი რეგისტრაციის პრინციპის გატარება საფრთხეს არ უნდა უქმნიდეს სხვა სუბიექტების უფლებებს, არ უნდა იწვევდეს უძრავ ნივთთან დაკავშირებით არასრული და არაზუსტი მონაცემების ასახვას. მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ სარეგისტრაციო მონაცემთა არასათანადოდ აღრიცხვა, უძრავ ქონებაზე მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცულ მონაცემთა არასისტემურობა, ამონაწერში მონაცემთა არასრული მითითება ცდება კეთილსინდისიერი შემძენის პასუხისმგებლობის ფარგლებს. მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ თავის უფლებამოსილებათა არასათანადოდ განხორციელება არ შეიძლება გახდეს კეთილსინდისიერი შემძენის უფლების შელახვის საფუძველი.

მნიშვნელოვანია აგრეთვე, რომ კრედიტორი - იპოთეკარი, რომლის ინტერესია მის მიერ სესხად გაცემული თანხის დაბრუნება, არ რჩება სამართლებრივი დაცვის გარეშე. სათანადო წინაპირობების არსებობის დადასტურების შემთხვევაში, მას შეუძლია მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება. ამასთანავე, განსახილველი დავის საგნის ფარგლების გათვალისწინებით, საკასაციო პალატა მოკლებულია აღნიშნულ წინაპირობებზე მსჯელობის შესაძლებლობას. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება დამოკიდებულია არასრული ჩანაწერის გამომწვევ მიზეზებსა და სუბიექტზე, გასათვალისწინებელია აგრეთვე სესხის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადა, იპოთეკის უფლების აქცესორული ხასიათი, მოვალე გ. დ-----ის გარდაცვალების ფაქტი.

ამდენად, საკასაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება დაუსაბუთებელია, შეიცავს ნორმათა არასწორ განმარტებას და სათანადო საფუძვლების გარეშე უგულებელყოფს კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებს, რითაც ცვლის საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ერთგვაროვან პრაქტიკასა და საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს მიდგომებს. კეთილსინდისიერი პირის უფლება წარმოიქმნება რთული ფაქტობრივი შემადგენლობის შედეგად, რომლის ელემენტები ცალ-ცალკე საჭიროებენ შეფასებას. სააპელაციო პალატამ საკითხის გადაწყვეტისას არ გაითვალისწინა საქმეში დაცული მტკიცებულებები, უგულებელყო საქმეზე უდავოდ დაგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, რის გამო არსებობს სააპელაციო პალატის განჩინების გაუქმების და სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ მოსარჩელე მოითხოვდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თელავის სარეგისტრაციო სამსახურის 07.09.2015წ. N----- გადაწყვეტილების, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 08.10.2015წ. N----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას, სარეგისტრაციო სამსახურისათვის ლ. ს-----ის სახელზე უფლებრივად უნაკლო

მდგომარეობის აღდგენის დავალებას, კერძოდ, ქ. თელავში, ჭ-----ის ქ. 2---ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (ს.კ. 5-----082) ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების მომენტიდან არსებული მდგომარეობის აღდგენას. საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ რეგისტრაციის შესახებ თელავის სარეგისტრაციო სამსახურის 17.07.2015წ. N----- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა 17.07.2015წ. განცხადება საჯარო რეესტრის ჩანაწერში ტექნიკური ხარვეზის შესწორების შესახებ. მართალია მოსარჩელეს აღნიშნული აქტის ბათილად ცნობა არ მოუთხოვია, თუმცა საკასაციო პალატა თვლის, რომ ტექნიკური ხარვეზის შესწორების შესახებ გადაწყვეტილების ძალაში ყოფნა არ აბრკოლებს სარჩელის სრულად დაკმაყოფილების შესაძლებლობას. ადმინისტრაციული საპროცესო კანონმდებლობა მოსარჩელის უფლებისა და კანონიერი ინტერესების დაცვის მიზნით ითვალისწინებს სხვადასხვა პროცესუალურ საშუალებებს. ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსით გათვალისწინებული შესაბამისი სარჩელის სახეობის გამოყენება დამოკიდებულია იმ მიზეზზე, რომელსაც ისახავს მოსარჩელე. განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელის მიზანია მის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების უფლებრივი ტვირთისაგან გათავისუფლება. ლ. ს-----ი სასარჩელო განცხადებით ითხოვს ს.კ. 5-----082 უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული იპოთეკის უფლების გაუქმებას. აღნიშნული მოთხოვნის არსებობის პირობებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორების შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს 17.07.2015წ. გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ მოთხოვნის არარსებობა არ ქმნის ლ. ს-----ის სამართლებრივი ინტერესის დაკმაყოფილების დამაბრკოლებელ გარემოებას.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. ლ. ს-----ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 09.11.2017წ. განჩინება და საკასაციო სასამართლოს მიერ მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ლ. ს-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
4. ბათილად იქნეს ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თელავის სარეგისტრაციო სამსახურის 07.09.2015წ. N----- გადაწყვეტილება;
5. ბათილად იქნეს ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თელავის სარეგისტრაციო

სამსახურის 08.10.2015წ. N----- გადაწყვეტილება;

6. ბათილად იქნეს ცნობილი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 03.11.2015წ. N----- გადაწყვეტილება;

7. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონულ ოფისს დაევალოს თელავის სარეგისტრაციო სამსახურის 17.07.2015წ. N----- გადაწყვეტილებით 5-----082 კოდზე რეგისტრირებული იპოთეკის უფლების გაუქმება;

8. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონალურ ოფისს სოლიდარულად დაეკისროთ ნ-----ისთვის (პ.ნ. 2-----) მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 150 ლარის ანაზღაურება და გ-----ისათვის (პ.ნ. 2-----) – 300 ლარის ანაზღაურება;

9. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

თავმჯდომარე

ნ. სხირტლაძე

მოსამართლეები:

მ. ვაჩაძე

ვ. როინიშვილი