

საქმე № 140310017002141087

საქმე №3ზ/1148-18



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

12 ივლისი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
მოსამართლე - ლევან მურუსიძე
სხდომის მდივანი - რუსუდან ანდრიაშვილი

შეგებებული სააპელაციო საჩივრის ავტორი (მოსარჩელე) - ლ-----

--ლი

წარმომადგენელი - თ-----

აპელანტი (მოპასუხე) – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი - გო-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
შიდა ქართლის რეგიონული ოფისი

წარმომადგენელი - გო-----ი

მესამე პირი - ვა-----ი

წარმომადგენელი - ნა-----ლი

მესამე პირი - შპს „ლ-----“

წარმომადგენელი - მ-----ე

დავის საგანი - ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების
ბათილად ცნობა და ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-
სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - გორის რაიონული სასამართლოს 2018
წლის 23 თებერვლის გადაწყვეტილება

1. სააპელაციო საჩივრის ავტორის მოთხოვნა

გორის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 23 თებერვლის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

2. შეგებებული სააპელაციო საჩივრის ავტორის მოთხოვნა

გორის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 23 თებერვლის გადაწყვეტილების გაუქმება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება.

3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

3.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

გორის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 23 თებერვლის გადაწყვეტილებით ლ-----ლის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა. ლ-----ლის სარჩელი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის მიმართ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2017 წლის 6 ივლისის №8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ არ დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 12 ივლისის №8----- გადაწყვეტილება. ბათილად იქნა ცნობილი რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 21 ივლისის №8----- გადაწყვეტილება. ლ-----ლის სარჩელი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ 2017 წლის 13 სექტემბრის № 3--- -- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 სექტემბრის № 3----- გადაწყვეტილება შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 12 ივლისის № 8----- და 2017 წლის 21 ივლისის № 8----- გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობაზე უარის თქმის ნაწილში. ლ-----ლის სარჩელი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 სექტემბრის №3---- - გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის მიმართ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2017 წლის 6 ივლისის №8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობაზე უარის თქმის ნაწილში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონულ ოფისს დაევალა, კანონმდებლობის სხვა მოთხოვნათა დაცვით, გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ლ-----ლსა და შპს „ს----- კ----- ევ---- +“-ს შორის 2017 წლის 29 ივნისს გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ლ-----ლის უფლების რეგისტრაციის შესახებ გ-----ი, ც-----

---ის გზ. №9-ში, ადრე №6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონებიდან A/5 სართულზე მდებარე, ბინის ნომერი - A-N51, 53,60 მ² ფართზე.

3.2. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. ლ-----ლსა და შპს „ს----- კ----- ევ---- +“-ს შორის 2017 წლის 29 ივნისს გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება გ----- ი, ც-----ის გზ. №9-ში მდებარე, №6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე (სართული - A/5, ბინის ნომერი - A-N51, ფართი - 53,60 მ²) საკუთრების უფლების წინასწარი რეგისტრაციის შესახებ.

მტკიცებულება: ხელშეკრულება (ს. ფ. 15-19).

3.2.2. ლ-----ლმა ხელშეკრულება საჯარო რეესტრის სამსახურში წარადგინა და უფლების წინასწარი რეგისტრაციის წარმოშობა განცხადებით მოითხოვა 2017 წლის 30 ივნისს; ხელშეკრულება დამოწმდა საჯარო რეესტრის სამსახურის მიერ, მომსახურების ვადა შეადგენდა 4 სამუშაო დღეს, რაც იწურებოდა 2017 წლის 6 ივლისს;

მტკიცებულება: მომსახურების გადახდის ქვითრები, განცხადების მიღების ბარათი (ს. ფ. 20-23), საჯარო რეესტრის შესაგებლის დანართის გვ. 53-57.

3.2.3. საჯარო რეესტრის სამსახურს 2017 წლის 6 ივლისს, 12.11 საათზე, №1----- - სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა ვა-----მა (პირ. №5-----) და მოითხოვა შპს „ს----- კ----- ევ---- +“-ის სახელზე რიცხულ, № 6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვის - გასხვისებისა და იპოთეკით დატვირთვის აკრძალვის რეგისტრაცია, რასაც თან არ ერთვოდა ამ აკრძალვის დამადასტურებელი დოკუმენტი;

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის შესაგებლის დანართის გვ. 13-16.

3.2.4. ვა-----ის ამ განცხადების წარდგენის გამო, იმავე დღეს, 2017 წლის 6 ივლისს, ლ-----ლის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა ვა-----ის სარეგისტრაციო განცხადებაზე საქმის წარმოების დასრულებამდე.

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 6 ივლისის № 8----- გადაწყვეტილება.

3.2.5. ვა-----მა 2017 წლის 7 ივლისს საჯარო რეესტრს წარუდგინა გორის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 6 ივლისის განჩინება, რომლითაც

დაკმაყოფილდა მისი განცხადება და შპს „ს----- კ----- ევ---- +“-ს აკრძალა გ-----ი, ც-----ის გზ. №9-ში მდებარე უძრავი ქონების გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა, სადაც №6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება (სართული - A/5, ბინის ნომერი - A-N51, ფართი - 53,60 მ²) მოხსენიებული არ არის.

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის შესაგებლის დანართის გვ. 17-22.

3.2.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 10 ივლისის გადაწყვეტილებით ვა-----ის ამ განცხადებაზე შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება.

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 სექტემბრის № 3----- გადაწყვეტილების 2.1.5. პუნქტი (ს. ფ. 31).

3.2.7. ამ გადაწყვეტილების მიღებამდე, 2017 წლის 9 ივლისს, საჯარო რეესტრს წარედგინა საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს საგამოძიებო სამსახურის მიმართვა, რომლითაც რეესტრის სამსახურს ეცნობა, რომ სისხლის სამართლის საქმეზე უახლოეს დღეებში იგეგმებოდა ყადაღის დადება მიმართვაში ჩამოთვლილ უძრავ ქონებებზე, მათ შორის №6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ ქონებაზე, და ეთხოვა საჯარო რეესტრს, ამ ქონებებზე რაიმე ცვლილების განხორციელების შემთხვევაში ტელეფონზე ეცნობებინათ ამის შესახებ გამომძიებლისათვის;

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის შესაგებლის დანართის გვ. 26-32.

3.2.8. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 12 ივლისის გადაწყვეტილებით საგამოძიებო სამსახურს ამ განცხადებით მოთხოვნილი „აკრძალვის წარმოშობის რეგისტრაციაზე“ უარი ეთქვა.

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 12 ივლისის № 1----- გადაწყვეტილება (საჯარო რეესტრის შესაგებლის დანართის გვ. 33-34).

3.2.9. ლ-----ლმა 2017 წლის 10 ივლისს მიმართა განცხადებით საჯარო რეესტრს და მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების განახლება თავის 2017 წლის 30 ივნისის განცხადებაზე, ხოლო ვა-----მა (მისმა წარმომადგენელმა) 2017 წლის 11 ივლისის განცხადებით მოითხოვა №6----- და №6----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებებზე საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვის - გასხვისებისა და იპოთეკით დატვირთვის აკრძალვის რეგისტრაცია, რასაც თან არ ერთვოდა ამ აკრძალვის დამადასტურებელი დოკუმენტი;

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 სექტემბრის № 3----- გადაწყვეტილების 1.4. და 2.1.7. პუნქტები (ს. ფ. 29, 31), საჯარო რეესტრის შესაგებლის დანართის გვ. 59.

3.2.10. რეესტრის სამსახურის მიერ ლ-----ლის განცხადებაზე განახლდა სარეგისტრაციო წარმოება, რაც კვლავ შეჩერდა 2017 წლის 12 ივლისს იმ საფუძვლით, რომ საგამოძიებო სამსახურისა და ვა-----ის მიერ წარდგენილი იყო განცხადებები საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვის შესახებ, და ჯერ ამ განცხადებებზე უნდა ყოფილიყო მიღებული გადაწყვეტილება;

მტკიცებულება: სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 12 ივლისის № 8----- გადაწყვეტილება (ს. ფ. 26-27), საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 სექტემბრის № 3----- გადაწყვეტილების 1.5-ე პუნქტი (ს. ფ. 29- 30).

3.2.11. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 13 ივლისის გადაწყვეტილებით ვა-----ს 2017 წლის 11 ივლისს წარდგენილი განცხადებით მოთხოვნილი აკრძალვის წარმოშობის რეგისტრაციაზე უარი ეთქვა იმ საფუძვლით, რომ თან არ ერთვოდა საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვის - გასხვისებისა და იპოთეკით დატვირთვის აკრძალვის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 სექტემბრის № 3----- გადაწყვეტილების 2.1.7. პუნქტი (ს. ფ. 31).

3.2.12. ვა-----მა 2017 წლის 14 ივლისს კვლავ მიმართა ანალოგიური განცხადებით საჯარო რეესტრის სამსახურს, რასაც დაურთო გორის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 12 ივლისის განჩინება, რომლითაც შპს „ს----- კ----- ევ----- +“-ს აკრძალა გ-----ი, ც-----ის გზ. №9-ში მდებარე, № 6----- და № 6-----.5-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონებების გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა (მხარეთა განმარტებით, განჩინებაში დაშვებულია მექანიკური შეცდომა: № 6-----.5-- ნაცვლად, მითითებული უნდა იყოს № 6----- საკადასტრო კოდი).

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის შესაგებლის დანართის გვ. 35-46.

3.2.13. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 18 ივლისის გადაწყვეტილებით ვა-----ის 2017 წლის 14 ივლისის განცხადება №6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ ქონებაზე აკრძალვის წარმოშობის რეგისტრაციაზე დაკმაყოფილდა, ხოლო №6----- საკადასტრო კოდთან მიმართებაში 2017 წლის 20 ივლისს შეჩერდა

სარეგისტრაციო წარმოება იმის გამო, რომ განცხადების წარდგენის მომენტისათვის მომხდარი იყო დაყოფის რეგისტრაცია და რეესტრში დაცული მონაცემები არ შეესაბამებოდა განცხადებით მოთხოვნილ მონაცემებს;

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 18 ივლისის № 1----- გადაწყვეტილება (საჯარო რეესტრის შესაგებლის დანართის გვ. 47), 2017 წლის 20 ივლისის № 1----- გადაწყვეტილება.

3.2.14. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 21 ივლისის გადაწყვეტილებით ლ-----ლს უფლების წინასწარი წარმოშობის რეგისტრაციის შესახებ 2017 წლის 30 ივნისის განცხადებაზე უარი ეთქვა იმის გამო, რომ უძრავ ქონებაზე უკვე იყო რეგისტრირებული ვა-----ის საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვა;

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 21 ივლისის № 8----- გადაწყვეტილება (ს. ფ. 21).

3.2.15. საჯარო რეესტრის სამსახურს 2017 წლის 21 ივლისს განცხადებით მიმართა შპს „ლ-----“-მა (ს/კ 4-----) და მოითხოვა №6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ ქონებაზე აკრძალვის წარმოშობის რეგისტრაცია, რასაც დაერთო გორის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 18 ივლისის განჩინება; მისი განცხადება 2017 წლის 25 ივლისის გადაწყვეტილებით ასევე დაკმაყოფილდა; შპს „ლ-----“-მა ანალოგიური განცხადებით მიმართა რეესტრის სამსახურს 2017 წლის 5 ივლისსაც, თუმცა ამ განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება ჯერ შეჩერდა 2017 წლის 7 ივლისს იმის გამო, რომ გორის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 29 ივნისის განჩინებით საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვა №6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ ქონებაზე არ იყო გათვალისწინებული, ხოლო შემდგომ შეწყდა წარმოება 2017 წლის 13 ივლისს.

მტკიცებულება: 2017 წლის 21 ივლისის განცხადება, გორის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 18 ივლისის განჩინება (საქმე № 2-----), საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 25 ივლისის № 1----- გადაწყვეტილება, შპს „ლ-----“-ის წარმომადგენლის 2017 წლის 5 ივლისის განცხადება, გორის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 29 ივნისის განჩინება (საქმე № 2-----), საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 7 ივლისის №1----- და 2017 წლის 13 ივლისის № 1----- გადაწყვეტილებები, საჯარო რეესტრის ოფიციალური ვებგვერდი <https://naprlmr.reestri.gov.ge/en----->, <https://naprlmr.reestri.gov.ge/e----->.

3.2.16. შპს „ს----- კ----- ევ---- +“-ის სახელზე რიცხულ № 6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას გამოეყო სხვადასხვა ფართები (დაყოფა) და მოხდა მათი ნაწილის ცალკე საკადასტრო კოდეზად აღრიცხვა; ლ-----ლთან გაფორმებულ ხელშეკრულებაში მითითებული ფართი (სართული - A/5, ბინის ნომერი - A-N51, ფართი - 53,60 მ²) სხვა პირის საკუთრებაში არ გადასულა.

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2018 წლის 12 იანვარს წარმოდგენილი ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან.

3.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, თუ მოთხოვნილია საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაცია, აგრეთვე იმ უფლების რეგისტრაცია, რომელიც ეწინააღმდეგება აღნიშნული საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის შინაარსს, ჯერ მიიღება საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციასთან დაკავშირებული შესაბამისი გადაწყვეტილება, ხოლო შემდეგ – გადაწყვეტილება სარეგისტრაციოდ წარდგენილი სხვა უფლების შესახებ.

დადგენილია და სადავო არაა, რომ ლ-----ლსა და შპს „ს----- კ----- ევ---- +“-ს შორის 2017 წლის 29 ივნისს გაფორმებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ლ-----ლის უფლების რეგისტრაცია არ განხორციელდა იმის გამო, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოში სხვადასხვა პირთა მიერ წარდგენილი იყო იმავე უფლების ობიექტზე საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის - გასხვისებისა და იპოთეკით დატვირთვის აკრძალვის რეგისტრაციის შესახებ განცხადებები.

როგორც აღინიშნა, ლ-----ლმა ხელშეკრულება საჯარო რეესტრის სამსახურში წარადგინა და უფლების წინასწარი რეგისტრაციის წარმოშობა განცხადებით მოითხოვა 2017 წლის 30 ივნისს; ხელშეკრულება დამოწმდა საჯარო რეესტრის სამსახურის მიერ, მომსახურების ვადა შეადგენდა 4 სამუშაო დღეს, რაც იწურებოდა 2017 წლის 6 ივლისს;

საჯარო რეესტრის სამსახურს 2017 წლის 6 ივლისს, 12.11 საათზე, განცხადებით მიმართა ვა-----მა და მოითხოვა შპს „ს----- კ----- ევ---- +“-ის სახელზე რიცხულ, №6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის - გასხვისებისა და იპოთეკით დატვირთვის აკრძალვის რეგისტრაცია, რასაც თან არ ერთვოდა ამ აკრძალვის დამადასტურებელი დოკუმენტი;

ვა-----ის ამ განცხადების წარდგენის გამო, იმავე დღეს, 2017 წლის 6 ივლისს, ლ-----ლის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა

ვა-----ის სარეგისტრაციო განცხადებაზე საქმის წარმოების დასრულებამდე.

დადგენილია, რომ ვა-----მა 2017 წლის 7 ივლისს საჯარო რეესტრს წარუდგინა გორის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 6 ივლისის განჩინება, რომლითაც შპს „ს----- კ----- ევ---- +“-ს აკრძალა გ-----ი, ც-----ის გზ. №9-ში მდებარე უძრავი ქონების გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა, სადაც № 6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება (სართული - A/5, ბინის ნომერი - A-N51, ფართი - 53,60 მ²), ანუ ლ-----ლის უფლების საგანი მოხსენიებული არ იყო.

ამ მიზეზის გამო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 10 ივლისის გადაწყვეტილებით ვა-----ის ამ განცხადებაზე შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ ვა-----ის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის დღესვე, ანუ 2017 წლის 10 ივლისს უნდა მოეხდინა სარეგისტრაციო სამსახურს ლ-----ლის უფლების რეგისტრაცია, რამდენადაც ამ დროისათვის უკვე აღარ არსებობდა საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვის შესახებ მოთხოვნა. ამგვარი შეზღუდვის მოთხოვნით მარეგისტრირებელ ორგანოს ვა-----მა ახალი განცხადებით მიმართა მეორე დღეს - 2017 წლის 11 ივლისს.

სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხისა და მესამე პირთა არგუმენტაცია, თითქოს, 2017 წლის 9 ივლისს საჯარო რეესტრში წარდგენილი იყო საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს საგამოძიებო სამსახურის განცხადება იმავე ქონებაზე საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვის შესახებ (რა მიზეზითაც ლ-----ლის განცხადებაზე საქმის წარმოების შეჩერების ვადის გაგრძელება მოხდა);

საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს საგამოძიებო სამსახურმა სარეგისტრაციო სამსახურს გაუგზავნა მიმართვა, რომლითაც რეესტრის სამსახურს ეცნობა, რომ სისხლის სამართლის საქმეზე უახლოეს დღეებში იგეგმებოდა ყადაღის დადება მიმართვაში ჩამოთვლილ უძრავ ქონებებზე, მათ შორის №6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ ქონებაზე, და ეთხოვა საჯარო რეესტრს, ამ ქონებებზე რაიმე ცვლილების განხორციელების შემთხვევაში მხოლოდ და მხოლოდ ტელეფონზე ეცნობებინათ ამის შესახებ გამომძიებლისათვის;

ამ მიმართვით არ ყოფილა მოთხოვნილი უძრავ ქონებაზე საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაცია.

აქედან გამომდინარე, უსაფუძვლო იყო ამ საბაბით საქმის წარმოების

შეჩერებულად დატოვება და ჯერ კიდევ 2017 წლის 10 ივლისის მდგომარეობით, ანუ მას შემდეგ, რაც ვა-----ის განცხადებაზე შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება, აღარ არსებობდა ლ-----ლის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და მისი უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი.

სასამართლომ განმარტა, რომ არც 2017 წლის 13 ივლისის მდგომარეობით არსებობდა ლ-----ლის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველი.

დადგენილია და სადავო არაა, რომ შპს „ლ-----“-ის მიერ 2017 წლის 5 ივლისს და ვა-----ის მიერ 2017 წლის 11 ივლისს №6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ ქონებაზე საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციის შესახებ მოთხოვნებზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა (ვა-----ს უარი ეთქვა რეგისტრაციაზე) 2017 წლის 13 ივლისს; ანალოგიური განცხადებით ვა-----მა მარეგისტრირებელ ორგანოს მიმართა მეორე დღეს - 2017 წლის 14 ივლისს (შპს „ლ-----“-მა 2017 წლის 21 ივლისს);

ამდენად, არც 2017 წლის 13 ივლისის მდგომარეობით, ანუ მას შემდეგ, რაც ვა-----ს უარი ეთქვა საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციაზე, ხოლო შპს „ლ-----“-ის განცხადებაზე შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება, აღარ არსებობდა ლ-----ლის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და მისი უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი.

„საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასურის განაკვეთების, საფასურის გადახდევენების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრბის 2011 წლის 29 დეკემბრის № 509 დადგენილების დანართის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, უძრავ ნივთზე უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის 4 სამუშაო დღის ვადაში ირეგისტრაციისათვის სააგენტოს მიერ გაწეული სარეგისტრაციო მომსახურებისათვის დაწესებულია 50 ლარი;

როგორც აღინიშნა, ლ-----ლმა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლების წინასწარი რეგისტრაციის წარმოშობა განცხადებით მოითხოვა 2017 წლის 30 ივნისს და მისი მოთხოვნით საჯარო რეესტრში მომსახურების ვადა შეადგენდა 4 სამუშაო დღეს;

მოპასუხის მითითებით, ლ-----ლის განცხადებაზე შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილება მიღებული იქნა 4 სამუშაო დღიდან მე-4 დღეს (6 ივლისს); იმ შემთხვევაში, თუკი აღმოიფხვრებოდა შეჩერების საფუძველი, ამ აღმოფხვრის

დღიდან სარეგისტრაციო სამსახურს კვლავ აქვს 4 სამუშაო დღის ვადა გადაწყვეტილების მიღებიდან, თუკი კვლავ შეჩერდება სარეგისტრაციო წარმოება, შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დღიდან - კვლავ 4 დღე და ა. შ.

სასამართლომ არ გაიზიარა მარეგისტრირებული ორგანოს იმგვარ პოზიცია და მიუთითა საქართველოს მთავ---ბის 2011 წლის 29 დეკემბრის № 509 დადგენილების დანართის 1-ლი მუხლის მე-3 ქვეპუნქტზე, რომლის მიხედვით, ამ დანართით განსაზღვრული ვადის ათვლა იწყება განცხადების რეგისტრაციის მომდევნო დღეს და მთავრდება ვადის ბოლო დღის გასვლისთანავე. თუ ვადის ბოლო დღე ემთხვევა უქმე ან დასვენების დღეს, ვადის დამთავრების დღედ ჩაითვლება მისი მომდევნო პირველი სამუშაო დღე.

მარეგისტრირებული ორგანოს პოზიციის მართებულება არც მითითებული კანონქვემდებარე აქტით და არც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით გამყარებული არ არის; ეს აქტები არ შეიცავს რაიმე ჩანაწერს დაწესებული ვადების ხელახლა ათვლასთან დაკავშირებით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 94-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ წარმოებაში ვადის გამოთვლისას გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 59-69-ე მუხლებით დადგენილი წესი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 62-ე მუხლის მიხედვით (საპროცესო ვადის შეჩერება), ყველა დაუმთავრებელი საპროცესო ვადა შეჩერდება საქმის წარმოების შეჩერებით. ვადების შეჩერება დაიწყება იმ გარემოებათა წარმოშობის დღიდან, რომლებიც საფუძვლად დაედო წარმოების შეჩერებას. წარმოების განახლების დღიდან საპროცესო ვადის დენა განახლდება.

მითითებულ ნორმათა ანალიზი ცხადჰყოფს, რომ მოპასუხის პოზიცია 4 დღიანი ვადის ხელახლა ათვლასთან დაკავშირებით უსაფუძვლოა და მოკლებულია ყოველგვარ სამართლებრივ საფუძველს;

დასახელებული კანონმდებლობის მიხედვით, სარეგისტრაციო წარმოებისას ვადის შეჩერება გულისხმობს იმას, რომ, მომსახურების გაწევის 4 დღიანი ვადიდან მე-2 დღეს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შემთხვევაში, შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრიდან მარეგისტრირებელ ორგანოს გააჩნია გადაწყვეტილების მისაღებად მხოლოდ 2 დარჩენილი დღე;

ამ დებულების სხვაგვარად განმარტებით (ანუ იმგვარი განმარტებით, რა პოზიციაც აქვს მარეგისტრირებელ ორგანოს) მიღებული იქნება მდგომარეობა, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოებს მიენიჭებათ შესაძლებლობა, ხელოვნურად გაზარდონ კანონით დაწესებული ვადები, რაც ეწინააღმდეგება ვადების

საკანონმდებლო რეგულაციის მიზანსა და შინაარსს.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, ლ-----ლის შემთხვევაში, რადგან მარეგისტრირებელმა ორგანომ სრულად ამოწურა და გამოიყენა მომსახურებისათვის დაწესებული 4 დღიანი ვადა და მე-4 დღეს მიიღო შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილება, შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის მომენტიდან მას აღარ გააჩნდა დრო, კიდევ რამდენიმე დღით გადაედო გადაწყვეტილების მიღება.

სწორედ ამ გარემოების გამო მიიჩნია და განმარტა სასამართლომ, რომ ვა-----ის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის დღესვე, ანუ 2017 წლის 10 ივლისს უნდა მოეხდინა სარეგისტრაციო სამსახურს ლ-----ლის უფლების რეგისტრაცია, და 2017 წლის 13 ივლისსაც - ანუ მას შემდეგ, რაც ვა-----ს უარი ეთქვა საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციაზე, ხოლო შპს „ლ-----“-ის განცხადებაზე შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება, და აღარ არსებობდა ლ-----ლის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და მისი უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი.

მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული ის გარემოებაც, რომ ვა-----ის 2017 წლის 6 ივლისისა და 11 ივლისის (ხოლო შპს „ლ-----“-ის 2017 წლის 5 ივლისის) განცხადებებით ისე იქნა მოთხოვნილი კონკრეტულ უძრავ ქონებებზე საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაცია (რის გამოც შეჩერდა ლ-----ლის განცხადებაზე წარმოება), რომ შესაბამისი დოკუმენტი წარდგენილი არ იყო, ხოლო შემდგომ წარდგენილი იქნა დოკუმენტი (სასამართლოს განჩინება), რომელშიც ამ კონკრეტულ ქონებაზე საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვა დაწესებული არ იყო.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის მე-2 ნაწილისა და მე-3 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაცია გამორიცხავს ამ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე რაიმე სხვა უფლების/ვალდებულების ან საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაციას, თუ შესაბამისი სარეგისტრაციო დოკუმენტით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული; ამ მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული შეზღუდვა (მისი შინაარსის გათვალისწინებით) არ ვრცელდება იმ შემთხვევაზე, როცა სარეგისტრაციო დოკუმენტი სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტია.

დადგენილია, რომ ვა-----ისა და შპს „ლ-----“-ის განცხადებების საფუძველზე, გორის რაიონული სასამართლოს განჩინებებით №6-----საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულია საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვა - გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა.

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ ამ საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვების რეგისტრაციამდე უნდა მომხდარიყო ლ-----ლის უფლების რეგისტრაცია, რაც, თავის მხრივ, გამორიცხავდა მისი უფლების საგანზე საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციას, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ეს შეზღუდვები ვერ იქნება ლ-----ლთან გაფორმებულ ხელშეკრულებაში აღნიშნულ ფართზე (გ-----ი, ც-----ის გზ. №9-ში, ადრე №6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონებიდან A/5 სართულზე მდებარე, ბინის ნომერი - A-N51, 53,60 მ² ფართზე) მისი უფლების რეგისტრაციის ხელის შემშლელი გარემოება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტით, სარეგისტრაციო დოკუმენტია სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

სასამართლომ განმარტა, რომ ამგვარ სარეგისტრაციო დოკუმენტს, გარდა ლ-----ლთან გაფორმებული ხელშეკრულებისა, ასევე წარმოადგენს სასამართლოს გადაწყვეტილება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ რეესტრის სამსახურში წარდგენილი დოკუმენტაცია იძლეოდა უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლების რეგისტრაციის საფუძველს 2017 წლის 10 და 13 ივლისის მდგომარეობით, და მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებული იყო, მოეხდინა რეგისტრაცია; შესაბამისად, მოსარჩელის მოთხოვნა, დაევალოს მოპასუხეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მისი უფლების რეგისტრაცია, კანონიერია და დაკმაყოფილდა.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, გასაჩივრებული აქტების მიღებისას, გარდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 6 ივლისის № 8----- გადაწყვეტილებისა, დაირღვა კანონმდებლობის მოთხოვნები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის 1-ლი ნაწილით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა

და შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის სადავოდ გამხდარი გადაწყვეტილებები ეწინააღმდეგება კანონს და შესაბამისად, ექვემდებარება ბათილად ცნობას; ამავე დროს, მოპასუხეს უნდა დაევალოს ლ-----ლის უფლების რეგისტრაცია.

სასამართლო აღნიშნული დავალების ფარგლებს განსაზღვრავს სასამართლოში აღძრული სარჩელის მოცულობისა და ფარგლების გათვალისწინებით; ამავე დროს, საკითხის გადაწყვეტისას ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი და ვალდებულია, იმოქმედოს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონითა და „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციით“ განსაზღვრული დებულებებით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის მე-5 ნაწილის დანაწესიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის მიერ 2017 წლის 6 ივლისის № 8----- გადაწყვეტილებით სწორად მოხდა მოსარჩელის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერება და შესაბამისად, მისი ბათილად ცნობის საფუძველი არ არსებობს.

4. სააპელაციო საჩივრის და შეგებებული სააპელაციო საჩივრის სამართლებრივი საფუძვლები:

4.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტი განმარტავს, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება დაუსაბუთებელია და არსებობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული სადავო გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველი.

ამასთანავე, აპელანტი მიუთითებს, რომ სასამართლოს მიერ დარღვეულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მეორე ნაწილის მოთხოვნები, რასაც შედეგად მოჰყვა საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების გამოტანა: სასამართლომ ა) არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა; ბ) გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა; გ) არასწორად განმარტა კანონი.

4.2. ლ-----ლის შეგებებული სააპელაციო საჩივრის სამართლებრივი საფუძვლები:

შეგებებული სააპელაციო საჩივრის ავტორი მიიჩნევს, რომ უნდა გაუქმდეს გორის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 23 თებერვლის გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და სრულად უნდა

დაკმაყოფილდეს მისი სასარჩელო მოთხოვნა.

შეგებებული სააპელაციო საჩივრის ავტორს მიაჩნია, რომ სარეგისტრაციო სამსახურმა უსაფუძვლოდ და სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე მიიღო გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ.

5. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

სააპელაციო პალატამ განიხილა საქმის მასალები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები, შეამოწმა გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი და შეგებებული სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში და შეგებებულ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და შესაბამისად, გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

აქვე პალატა განმარტავს, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად. ამასთან, დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლების ზედა ინსტანციის სასამართლოებს საშუალებას აძლევს დაეთანხმონ ქვედა ინსტანციის სასამართლოს დასაბუთებას, საფუძვლების გამეორების გარეშე.

ფაქტობრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო სრულად ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, სასამართლომ სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, რასაც იზიარებს სააპელაციო პალატაც.

სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო ასევე სრულად იზიარებს და ეთანხმება გორის რაიონული სასამართლოს დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით პალატა მიუთითებს მათზე და დამატებით აღნიშნავს შემდეგს:

პალატა განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით, რომლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამასთან, კანონმდებელი მითითებული მუხლის მე-2 ნაწილში აზუსტებს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა 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.

სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, სადავო შემთხვევაში, ადგილი აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, ვინაიდან გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები არ აკმაყოფილებენ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონიერების, როგორც ფორმალურ, ასევე მატერიალურ კრიტერიუმებს. პალატის დასკვნით,

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ, მართებულად იქნა ბათილად ცნობილი გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული მართლმსაჯულების მეშვეობით პირი ახდენს თავისი სუბიექტური უფლების სასამართლოსადმი მიმართვის შესაძლებლობის რეალიზაციას, ხოლო სასამართლო ამოწმებს ადმინისტრაციის მოქმედების კანონიერებას. ყოველი კონკრეტული საქმის გადაწყვეტა სასამართლოში დაკავშირებულია გარკვეული ფაქტების დადგენასთან. ფაქტების დადგენის აუცილებლობა განპირობებულია იმით, რომ სასამართლო იხილავს და წყვეტს მხარეთა შორის წარმოქმნილ დავებს, რომლებიც სამართლით რეგულირებულ ურთიერთობებიდან წარმოიშობიან. სამართლებრივი ურთიერთობა კი შეიძლება აღმოცენდეს, განვითარდეს ან შეწყდეს იურიდიული ფაქტების საფუძველზე. ე.ი. ისეთი ფაქტების საფუძველზე, რომლებსაც სამართლის ნორმა უკავშირებს გარკვეულ იურიდიულ შედეგს.

სააპელაციო სასამართლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერებასა და დასაბუთებულობას ამოწმებს, როგორც ფაქტობრივი, ისე სამართლებრივი თვალსაზრისით, ანუ საქმეს განიხილავს, როგორც ფაქტობრივი გარემოებების დადგენის, ისე მათი სამართლებრივი შეფასების კუთხით. სააპელაციო სასამართლოს უფლება აქვს დაადგინოს ახალი ფაქტები, ხოლო საქმის მონაწილე პირებს უფლება აქვთ პირველ ინსტანციაში უკვე განხილულთან ერთად სააპელაციო სასამართლოში წარადგინონ ახალი მტკიცებულებები.

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

პალატა განმარტავს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტს, რომლის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილების 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 ცვლილებების შეტანის, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

ამავე კანონის 8.1-ე მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ხოლო, მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

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

პალატა აქვე მიუთითებს „საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასურის განაკვეთების, საფასურის გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრების 2011 წლის 29 დეკემბრის №509 დადგენილების დანართის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, უძრავ ნივთზე უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის 4 სამუშაო დღის ვადაში რეგისტრაციისათვის სააგენტოს მიერ გაწეული სარეგისტრაციო მომსახურებისათვის დაწესებულია 50 ლარი;

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაცია გამორიცხავს ამ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე რაიმე სხვა უფლების/ვალდებულების ან საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაციას, თუ შესაბამისი სარეგისტრაციო დოკუმენტით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული; ხოლო, ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ამ მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული შეზღუდვა (მისი შინაარსის გათვალისწინებით) არ ვრცელდება იმ შემთხვევაზე, როცა სარეგისტრაციო დოკუმენტი სასამართლოს (არბიტრაჟის)

კანონიერ ძალაში შესული აქტია.

პალატა სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დამატებით განმარტავს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილს, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

მოცემულ შემთხვევაში, საქმის მასალების შესწავლის, მითითებული სამართლებრივი ნორმებისა და ფაქტობრივი გარემოებების ურთიერთშეჯერების შედეგად, პალატას მიაჩნია, რომ აპელანტმა ვერ შეძლო იმ მტკიცებულებების წარმოდგენა და ვერ მიუთითა იმ გარემოებებზე, რომლებიც შეიძლება გამხდარიყო გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი.

პალატა მნიშვნელოვნად მიიჩნევს აპელანტის ყურადღება გაამახვილოს მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის განაწილების ინსტიტუტზე, რომელსაც აქვს არა მარტო საპროცესო სამართლებრივი, არამედ მატერიალურ სამართლებრივი მნიშვნელობაც, რაც მდგომარეობს იმაში, რომ ფაქტის დაუმტკიცებლობის არახელსაყრელი შედეგები უნდა დაეკისროს იმ მხარეს, რომელსაც ამ ფაქტის დამტკიცება ევალებოდა. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი აგებულია შეჯიბრებითობის პრინციპზე, რაც ოფიციალობის პრინციპის გათვალისწინებით სრულად გამოიყენება ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში. მითითებული პრინციპის შესაბამისად, მხარეები თავად განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი, წარადგინოს თავისი შესაგებელი და შესაბამისი მტკიცებულებები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, კი თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

პალატა განმარტავს, რომ მითითებული დებულება ადგენს მხარეთა საპროცესო მოვალეობებს ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში, რაც უზრუნველყოფს მხარეთა შეჯიბრებითობის პრინციპის სრულყოფილ რეალიზაციას. ამასთან, ადმინისტრაციული პროცესის თავისებურებას წარმოადგენს ის, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შემთხვევაში

მტკიცების ტვირთი ანუ მტკიცების მოვალეობა, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ეკისრება იმ ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

რაც შეეხება, შეგებებულ სააპელაციო საჩივარში ჩამოყალიბებულ მოსაზრებებს, პალატა მიუთითებს, რომ საჯარო რეესტრის სამსახურს 2017 წლის 6 ივლისს, სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა ვა-----მა და მოითხოვა შპს „ს----- კ----- ევ---- +“-ის სახელზე რიცხულ №6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვის - გასხვისებისა და იპოთეკით დატვირთვის აკრძალვის რეგისტრაცია, რასაც თან არ ერთვის ამ აკრძალვის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

დადგენილია, რომ ვა-----ის ამ განცხადების წარდგენის გამო, იმავე დღეს 2017 წლის 6 ივლისს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 6 ივლისის № 8----- გადაწყვეტილებით ლ-----ლის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა ვა-----ის სარეგისტრაციო განცხადებაზე საქმის წარმოების დასრულებამდე.

პალატა მიუთითებს, რომ „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.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ.

პალატა დამატებით მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის მე-5 ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ მოთხოვნილია საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაცია, აგრეთვე იმ უფლების რეგისტრაცია, რომელიც ეწინააღმდეგება აღნიშნული საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის შინაარსს, ჯერ მიიღება საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციასთან დაკავშირებული შესაბამისი გადაწყვეტილება, ხოლო შემდეგ – გადაწყვეტილება სარეგისტრაციოდ წარდგენილი სხვა უფლების შესახებ.

მოცემულ პირობებში, პალატა ვერ გაიზიარებს შეგებებულ სააპელაციო საჩივარში ჩამოყალიბებულ მოსაზრებებს და მიუთითებს, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 6 ივლისის № 8-----

გადაწყვეტილება აკმაყოფილებს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების, როგორც ფორმალურ, ასევე მატერიალურ კრიტერიუმებს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათალისწინებით, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ვერ იქნა გაბათილებული პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილი გარემოებები და სამართლებრივი დასკვნები, რის გამოც არ არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამართლებრივი და ფაქტობრივი საფუძვლები.

6. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

ზემოაღნიშნული გარემოებების ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში, ისევე როგორც შეგებებულ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას. პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა სადავო საკითხი, რის გამოც არ არსებობს სააპელაციო საჩივრების დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძვლები.

7. საპროცესო ხარჯები:

სასამართლო მიიჩნევს, რომ აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გაახდილი 150 ლარი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

ასევე, შეგებებულ სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გაახდილი 150 ლარი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-12, 34-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 389-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა

1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. ლ-----ლის შეგებებული სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
3. უცვლელად დარჩეს გორის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 23 თებერვლის გადაწყვეტილება.

4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32), დასაბუთებული განჩინების მხარეთათვის გადაცემიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზირი №7ა).

მოსამართლე

ლევან მურუსიძე