

საქმე №3/15-18



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა საქართველოს სახელით

30.03.2018 წელი
რუსთავი

ქ.

შესავალი ნაწილი

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე - ნინო ონიანი
სხდომის მდივანი - გუნა მოსიაშვილი

მოსარჩელე - ზა-----ა

მოსარჩელის წარმომადგენელი - ლე-----ე

მოპასუხე მხარე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მოპასუხის წარმომადგენელი - თე-----ი

მესამე პირი - ფრ-----ა

დავის საგანი: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილების
ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 ოქტომბრის №88-----2-07 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ და 2017 წლის 04 დეკემბრის 51---1 გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

1.2. დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სს „რუ-----ის“ გაკოტრების მმართველს ფრ-----ას და ზა-----ას შორის 2009 წლის 16 სექტემბერს გაფორმებული №12 ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მოახდინოს ზა-----ას მესაკუთრედ რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ----- (საინჟინრო კორპუსის) მე-3 სართულზე, საკადასტრო კოდით: 0--07.0--4---0--5---

მოსარჩელის განმარტებით, 2008 წლის 12 ივნისს რუსთავის საქალაქო სასამართლოს მიერ სს „რუ-----ის“ საქმეზე დანიშნული გაკოტრების მმართველის ფრ-----ას მიერ გამოცხადდა, ხოლო შემდგომ ჩატარდა აუქციონი და ზა-----ას მიერ შეძენილი იქნა სს „რუ-----ის“ საინჟინრო კორპუსის 4 სართულიანი შენობის მე-3 სართული, მდებარე ქ----- --. აუქციონის თანახმად აღნიშნული ფართის ნასყიდობის თანხა შეადგენდა 15 000 ლარს, რაც მყიდველის მიერ მთლიანად იქნა გადარიცხული სს „რუ-----ის“ საბანკო ანგარიშზე.

2009 წლის 16 სექტემბერს მხარეებს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც დგინდება, რომ „წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების ობიექტია უძრავი ქონება, საინჟინრო კორპუსის მე-3 სართული, მდებარე ქ-----, რომელიც მყიდველმა ზა-----ამ შეიძინა სასამართლოს განჩინების საფუძველზე სს „რუ-----ის“ გაკოტრების მმართველის მიერ ჩატარებულ 2008 წლის 12 ივნისის აუქციონზე.

მოსარჩელის განმარტებით, წინამდებარე ხელშეკრულების მიზანს წარმოადგენდა მყიდველის მიერ „უძრავი ნივთის“ შეძენა და საკუთრებაში გადაცემა. ამავე ხელშეკრულების თანახმად, „მყიდველმა სრულად გადაიხადა უძრავი ქონების ნასყიდობის საფასური 15 000 ლარი სს „რუ-----ის“ საბანკო ანგარიშზე და ნასყიდობის საგანი - უძრავი ქონება საინჟინრო კორპუსის მე-3 სართული, მდებარე ქ-----, გადაეცა მყიდველს 2008 წლის 25 ივლისს“. შესაბამისად მხარეების მიერ კეთილსინდისიერად შესრულდა პირობა ქონების საფასურის გადახდისა და ქონების გადაცემისა, თანხის გადახდით და ქონების გადაცემით კი ყველა პროცედურა ამოიწურა და აღნიშნულ ქონებაზე საკუთრების უფლება შეიძინა ზა-----ამ.

2008 წელს მოსარჩელეს გადაეცა ქონება და მას დღემდე ფლობს, როდესაც დასჭირდა ამონაწერის გაკეთება მოსარჩელემ მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომლის გადაწყვეტილებითაც ჯერ შეჩერდა წარმოება, ხოლო შემდგომ შეწყდა და უარი ეთქვა საკუთრების უფლების დარეგისტრირებაზე, რადგან როგორც საჯარო რეესტრი მიუთითებს ამისათვის

საჭირო იყო სათანადო წესით დამოწმებული ხელშეკრულება.

დღეის მდგომარეობით სს „რუ-----ის“ გაკოტრების საქმე დამთავრებულია, მეწარმე სუბიექტი ამოშლილია სამეწარმეო რეესტრიდან სასამართლოს განჩინების საფუძველზე, ხოლო ზემოაღნიშნული ქონება დღეის მდგომარეობით ისევ ირიცხება სს „რუ-----ის“ საკუთრებაში.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1 მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო, ეთანხმება მის მიერ წარმოდგენილ შესაგებელს და განმარტავს, რომ არ არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებების გაუქმების საფუძველი.

3. მესამე პირის პოზიცია:

3.1. მესამე პირს - ფრ-----ას შესაგებელი არ წარმოუდგენია, სასამართლო სხდომაზე იგი არ დაეთანხმა მოსარჩელის მოთხოვნას.

4. ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. 2004 წლის 11 თებერვალს რუსთავის საქალაქო სასამართლოს განჩინებით, სს „რუ-----ის“ ქონებაზე გაიხსნა გაკოტრების საქმის წარმოება და ფრ-----ა დანიშნული იქნა სს „რ-----ის“ გაკოტრების მმართველად, რომელიც მოვალეობას ასრულებდა 16.12.2009 წლამდე. 2008 წლის 12 ივნისის ოქმით აუქციონის მსვლელობისა და შედეგების შესახებ დასტურდება, რომ აუქციონზე გატანილი იქნა სხვადასხვა ქონება, მათ შორის ქ-----
— მდებარე ტრესტის საინჟინრო კორპუსის 4 სართულიანი შენობის მე-3 და მე-4 სართულები. მე-3 სართული შეიძინა ზა-----ამ, მე-4 სართული შა-----მა.

აუქციონის შედეგებით რეალიზებული იქნა სს „რუ-----ის“ გაკოტრების მასში არსებული შემდეგი ქონება: საინჟინრო კორპუსის მე-4 სართული - მდებარე ქ----- 11900 ლარად - მყიდველი შა-----ი. საინჟინრო კორპუსის მე-3 სართული - მდებარე ქ----- 15000 ლარად - მყიდველი ზა-----ა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-11.0--2004 წლის რუსთავის საქალაქო სასამართლოს განჩინება 16.12.2009

წლის განჩინება გაკოტრების მმართველოს გათავისუფლების თაობაზე. განცხადება აუქციონის დანიშვნის შესახებ, 12.06.2008 წლის ოქმი აუქციონის მსვლელობისა და შედეგების შესახებ.

4.2. 11.06.2008 წელს, ზა-----ას მიერ სს რუ-----ის ანგარიშზე გადარიცხული იქნა 1500 ლარი ხოლო 24.07.2008 წელს გადახდილი იქნა 13500 ლარი. შესაბამისად, მის მიერ შესრულებული იქნა თანხის გადახდის ვალდებულება.

2009 წლის 16 სექტემბერს, მხარეებს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც დგინდება, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების ობიექტია უძრავი ქონება, საინჟინრო კორპუსის მე-3 სათული, მდებარე ქ-----, რომელიც მყიდველმა ზა-----ამ შეიძინა სასამართლოს განჩინების საფუძველზე სს რუ-----ის გაკოტრების მმართველის მიერ ჩატარებულ 2008 წლის 12 ივნისის აუქციონზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ხელშეკრულება, თანხის გადახდის ქვითრები.

4.3. აუქციონზე გატანილი ქონება შეიძინა შა-----მა, რომელმაც აღნიშნული ქონება დაარეგისტრირა საჯარო რეესტრში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

4.4. 2017 წლის 4 სექტემბერს მოსარჩელემ მიმართა საჯარო რეესტრს და წარადგინა აუქციონის ოქმი და ხელშეკრულების ნოტარიულად დამოწმებული ასლი, თუმცა 06.09.2017წ. გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება.

გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ წარდგენილი უნდა ყოფილიყო ხელშეკრულების დედანი. ამავე რიცხვით საჯარო რეესტრის მიერ მიღებული იქნა გადაწყვეტილება და ისე, რომ არაფერი შეცვლილა განახლდა წარმოება, ისევ იმავე რიცხვით კვლავ შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და ამჯერად მოთხოვნილი იქნა კანონმდებლობით დადგენილი წესით დამოწმებული ხელშეკრულების წარდგენა.

ზემოაღნიშნულზე 07.09.2017 წელს განცხადებით მიმართა მოსარჩელემ საჯარო რეესტრს და მოითხოვა განმარტება, თუ კონკრეტულად რა დოკუმენტი უნდა წარდგენილიყო მოსარჩელის მიერ ან რა მოქმედება უნდა შესრულებულიყო, რათა მომხდარიყო საკუთრების უფლების დარეგისტრირება.

ზემოაღნიშნულ განცხადებაზე პასუხი არ მიუღია და 30.10.2017წ. გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-განცხადების მიღების ბარათი, 06.09.2017 წლის გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ,
-06.09.2017 წლის გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ, -07.09.2017 წლის განცხადება საჯარო რეესტრის სახელზე და ჩაბარების ხელწერილი. -30.10.2017 წლის გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

4.5. სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის გადაწყვეტილებაზე შეტანილი იქნა საჩივარი. მოსარჩელემ მოითხოვა მისი გაუქმება, 04.12.2017 წ. გადაწყვეტილებით საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელი დარჩა 30.10.2017 წ. სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილება. 04.12.2017 წ. გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ მოსარჩელის 07.09.2017 წ. განცხადებაზე საჯარო რეესტრის მიერ მომზადებულ იქნა წერილობითი განმარტება და გადაეგზავნა მოსარჩელის მიერ მითითებულ მისამართზე ქ-----, რომელიც ვერ ჩაბარდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-30.10.2017 წლის წარმოების შეწყვეტის გადაწყვეტილებაზე საჩივარი,
-04.12.2017 წლის გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, 12.09.2017 წლის პასუხი 07.09.2017 წლის წერილთან დაკავშირებით.

4.6. 2010 წლის 24 ივნისს რუსთავის საქალაქო სასამართლოს განჩინებაში მითითებულია, რომ სს „რუ-----ის“ გაკოტრების მმართველმა გამოაცხადა მეორე აუქციონი სს „რუ-----ის“ სამეურნეო მასაში შესული ქონების აუქციონის წესით რეალიზაციის მიზნით.

2010 წლის 1 მარტს გამართულ მე-2 აუქციონზე გამარჯვებულად გამოცხადდა ფიზიკური პირი ჯა-----ლი”.

საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება რომ ჯამბულ ურიათმყოფელმა აუქციონზე შეიძინა სს „რუ-----ის“ საკუთრებაში არსებული ქონება მდებარე ქ----- ეს ორივე ქონება თავის დროზე საჯარო რეესტრში სს „რუ-----ის“ საკუთრებაში დარეგისტრირდა გაკოტრების მმართველის ფრ-----ას მიერ 2009 წლის 27 ნოემბერს, ხოლო შემდგომმა გაკოტრების მმართველმა ვა-----მ მოახდინა ამ ქონების აუქციონის წესით რეალიზაცია ისევე როგორც აუქციონის წესით იქნა რეალიზებული 2008 წელს სს „რუ-----ის“ გაკოტრების მასაში არსებული

ქონება მდებარე ქ----- და რომელიც შეიძინა ზა-----ამ. სს „რუ-----ის“ გაკოტრების მმართველის მიერ ეს იყო ბოლო ეტაპი და რაც კი ქონება არსებობდა გაიყიდა ყველაფერი და დასრულდა გაკოტრების საქმე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-2010 წლის 24 ივნისის რუსთავის საქალაქო სასამართლოს განჩინება
- მიმართვა საჯარო რეესტრს, გადაწყვეტილება.

4.7. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგინდა, რომ ფართი რომელიც სარჩელშია მითითებული ისევ ირიცხება სს „რუ-----ის“ საკუთრებაში. ამ გარემოებით დგინდება, რომ სს „რუ-----ის“ გაკოტრების საქმე დასრულდა სს „რუ-----ის“ სამეურვეო მასაში შესული ქონების რეალიზაციით, ამ რეალიზაციით მიღებული თანხებით კი დაიფარა კრედიტორთა მოთხოვნები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, 2010 წლის 24 ივნისის განჩინება.

სამოტივაციო ნაწილი:

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალებისა და სხდომაზე გამოცხადებული მხარის ახსნა-განმარტების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ მოსარჩელე ზა-----ას სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

-საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი,
-საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი,
-საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონი

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1 საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული

ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგები.

7.2 აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული აქტები საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის თანახმად წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს და დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს გასაჩივრებული აქტების შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილ აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, საქართველოს კონსტიტუციასა და სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

7.3 სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივი საფუძვლები და რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს უფლება-მოვალეობები განისაზღვრება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით. მითითებული საკანონმდებლო აქტის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის 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 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.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე კანონის 27-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით კი მარეგისტრირებული ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას.

7.4 განსახილველ სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილება (06.09.2017) , რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ მის მიერ წარდგენილი ხელშეკრულება არ იყო კანონმდებლობით დადგენილი წესით დამოწმებული და საჭირო იყო კანონმდებლობით დადგენილი წესით დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების წარდგენა. დაინტერესებულ პირს, ასევე, ეცნობა, რომ „ საჯარო რეესტრის შესახებ ” საქართველოს კანონის 21- ე მუხლის „ბ” პუნქტის შესაბამისად შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარსადგენად განისაზღვრა ვადა- 30 კალენდარული დღე.

7.5 საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ლ“ პუნქტის თანახმად სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ვ“ პუნქტის თანახმად სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანების მე-

18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

7.6 საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთების შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311 პრიმა მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე შესაბამისი უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისთვის წარდგენილ უნდა იქნეს წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება. გარიგება ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა დამოწმებული უნდა იყოს კანონით დადგენილი წესით. ამ მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ გარიგების მონაწილე მხარეები გარიგებას ხელს აწერენ მარეგისტრირებელ ორგანოში უფლებამოსილი პირის თანდასწრებით, მაშინ გარიგების ნამდვილობისათვის არ მოითხოვება გარიგების ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობის დამოწმება.

განსახილველ შემთხვევაში, დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი ნასყიდობის ხელშეკრულების, ასევე, აუქციონის მსვლელობისა და შედეგების შესახებ 2008 წლის 12 ივნისის ოქმის ასლის დედანთან იდენტიფიკაცია იყო ნოტარიუსის მიერ მხოლოდ დამოწმებული, ხოლო მათზე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა არ ყოფილა დამოწმებული.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომლიც აუცილებელია განცხადები მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ არის წარდგენილი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ფორმითა და წესით.

7.7 ვინაიდან, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტები არ იყო დამოწმებული კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით, კერძოდ, მათზე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა არ იყო დადასტურებული, სააგენტოს მიაჩნია, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №88-----2-05 (06.09.2017) გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით და არ არსებობს მისი საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 პრიმა მუხლით გათვალისწინებული ბათილად ცნობის ან/და 61-ე მუხლით გათვალისწინებული ძალადაკარგულად გამოცხადების სამართლებრივი საფუძვლები.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის თანახმად მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ ინფორმაცია სააგენტო მიიჩნევს, რომ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისი მიერ მიღებული სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 88-----2-07 გადაწყვეტილება შეესაბამება მოქმედ კანონმდებლობას და არ არსებობს მისი საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 პრიმა მუხლითა და ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლით გათვალისწინებული ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები.

დაინტერესებული პირის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილ იქნა №607474/17 ადმინისტრაციული საჩივარი, რომლის თანახმადაც, იგი არ ეთანხმებოდა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 88-----2-07 გადაწყვეტილებას, მოითხოვდა მის გაუქმებას და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებას.

ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული წარმოების ფარგლებში, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ იმსჯელა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისის 88-----2-07 გადაწყვეტილების კანონიერებისა და მიზანშეწონილობაზე და მიიღო

ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ №51---1 გადაწყვეტილება.

7.9 საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 201 მუხლის მე-3 ნაწილიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციული ორგანო ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ სამართლებრივ აქტს ამოწმებს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

სააგენტოს მიერ დადგენილ იქნა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთზე- ქ. რუსთავეში, გაგარინის ქ.№21 -ში მდებარე უძრავი ნივთის მე-3 სართულზე, საკადასტრო კოდით 0--07.0--4---0--506, რეგისტრირებულია სს „რუ-----ის“ საკუთრების უფლება. ხოლო დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციის თანხმად, ნოტარიუსის მიერ დამოწმებულ იქნა მხოლოდ ნასყიდობის ხელშეკრულების, ასევე, აუქციონის მსვლელობისა და შედეგების შესახებ 2008 წლის 12 ივნისის ოქმის ასლების დედნებთან იდენტურობა. რაც შეეხება მათზე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობას აღნიშნული ნოტარიუსის მიერ არ ყოფილა დამოწმებული.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააგენტომ კანონიერად მიიჩნია რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებები კანონმდებლობის შესაბამისად იქნა მიღებული, ვინაიდან მოთხოვნილ იქნა სათანადო წესით დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების წარდგენა, ხოლო ასეთი დოკუმენტის წარუდგენლობის გამო სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

7.10 საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლით განმტკიცებული კანონიერების პრინციპიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება, მე-60 პრიმა მუხლიდან გამომდინარე კი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში - ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო ბათილად ცნობს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. არსებით დარღვევად მიიჩნევა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ან კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელის მოთხოვნა, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს მის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, მოკლებული სამართლებრივ საფუძვლებს და ამდენად, არ უნდა დაკმაყოფილდეს

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

ამრიგად, ვინაიდან მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა და სახელმწიფო ბიუჯეტში უნდა დარჩეს მის მიერ გადახდილი თანხა.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-10, მე-12-13, 22-ე, 32-ე მუხლებით და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8 მუხლით, 243-244-ე, 248-249-ე, 364-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. მოსარჩელე ზა-----ას სარჩელი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 ოქტომბრის №88-----2-07 და 2017 წლის 04 დეკემბრის #51---1 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის და გადაწყვეტილება რეგისტრაციის დავალების შესახებ არ დაკმაყოფილდეს;
2. გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩეს უცვლელი;
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. №7ა) სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით, რუსთავის საქალაქო სასამართლოს (მდებარე ქ. რუსთავი, ბოსტან-ქალაქის ქ. №6) მეშვეობით.

მოსამართლე:

ნინო ონიანი