

საქმე № 140310018002390094

საქმე № 3/74-18



გ ა დ ა ო რ ა ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

28 ივნისი, 2018 წელი

ქ. გორი

შესავალი ნაწილი

**გორის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე დავით პაპუაშვილი**

სხდომის მდივანი ნინო მურადაშვილი

მოსარჩელე: შპს „ტ-----“

წარმომადგენელი: ზ----- მ-----

მოპასუხე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისი

წარმომადგენელი: შ----- ბ-----

მესამე პირი: სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო“

წარმომადგენელი: გ----- ქ-----

მესამე პირი: შპს „ფ-----“

წარმომადგენლები: თ----- გ----- და ბ--- ჯ-----

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. უძრავ ნივთზე იპოთეკის წარმოშობის რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2016 წლის 21 ოქტომბრის № 882016726332-03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

1.2. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 23 თებერვლის № 892018141273-04 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

1.3. ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 2 მარტის № 106865 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

1.4. სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 28 მარტის № 892018141273-06 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

1.5. ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 27 აპრილის № 187618 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

სარჩელის თანახმად, 2014 წლის 10 დეკემბერს სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა“ და შპს „ტ-----ს“ შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გარკვეული ვალდებულებების შესრულების პირობით; ერთ-ერთ პირობას წარმოადგენდა ის, რომ შპს „ტ-----“ უფლებამოსილი იყო, იპოთეკით დაეტვირთა ეს ქონება მხოლოდ „სააგენტოს“ წერილობითი თანხმობის შემთხვევაში.

შპს „ტ-----სა“ (ს/კ 4-----) და შპს „ფ-----ს“ (ს/კ 4-----) შორის 2016 წელს გაფორმდა საწვავის მიწოდების ხელშეკრულება, რომლის უზრუნველსაყოფადაც მათ შორის დაიდო იპოთეკის ხელშეკრულება მითითებულ უძრავ ქონებაზე, თუმცა იმის გამო, რომ არ არსებობდა „სააგენტოს“ წერილობითი თანხმობა, იპოთეკით დაიტვირთა სხვა პირის ქონება; მიუხედავად ამისა, შპს „ფ-----მ“ მოგვიანებით თავდაპირველი იპოთეკის ხელშეკრულება წარადგინა საჯარო რეესტრში, რომელმაც

უკანონოდ დაარეგისტრირა ეს უფლება.

მოსარჩელემ მოითხოვა ამ რეგისტრაციის კანონიერების შემოწმება, თუმცა უშედეგოდ.

2. მოპასუხისა და მესამე პირთა პოზიცია

მოპასუხემ და მესამე პირმა - შპს „ფ-----მ“ სარჩელი არ სცნეს, მიუთითეს და განმარტეს, რომ სადავო რეგისტრაციისას არ არსებობდა რაიმე დამაბრკოლებელი გარემოება, მისი შეჩერების საფუძველი; იმ შემთხვევაში, თუკი იპოთეკის ან ნასყიდობის ხელშეკრულებების მონაწილე რომელიმე მხარე სადავოდ ხდის მათ ნამდვილობას, ეს წარმოადგენს კერძოსამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარე მათ შორის გადასაწყვეტ დავას. რეესტრის სამსახური არ ამოწმებს ხელშეკრულების ნამდვილობას, რის გამოც მარეგისტრირებული ორგანოს არ ჰქონდა ვალდებულება, მოეთხოვა „სააგენტოს“ წერილობითი თანხმობა.

სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ წარმომადგენელმა სარჩელს მხარი დაუჭირა და ითხოვა მისი დაკმაყოფილება იმ მოტივით, რომ საჯარო რეესტრში შპს „ტ-----“, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, აღირიცხა რა უძრავი ქონების მესაკუთრედ, იქვე მოხდა ვალდებულებების რეგისტრაციაც შესაბამის გრაფაში, და საკუთრებაზე ვალდებულებების რეგისტრაციას სხვა დანიშნულება არ აქვს - თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტი ეწინააღმდეგება ვალდებულების შინაარსს, მისი რეგისტრაცია არ უნდა მოხდეს („სააგენტოს“ წარმომადგენელს მინდობილობით სარჩელის ცნობის უფლებამოსილება მინიჭებული არ აქვს).

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3. 1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

მხარეებს შორის უდავო ფაქტობრივი გარემოებები არ დადგენილა.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა“ და შპს „ტ-----ს“ შორის 2014 წლის 10 დეკემბერს დაიდო № 6--0--3--1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გარკვეული ვალდებულებების შესრულების პირობით;

მტკიცებულება: ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს. ფ. 20-28).

3.2.2. ხელშეკრულების 4.7. პუნქტის მიხედვით, ერთ-ერთ პირობას წარმოადგენდა ის, რომ შპს „ტ-----“ უფლებამოსილი იყო, საპრივატიზებო თანხის გადახდის შემდგომ, „სააგენტოს“ წერილობითი თანხმობის არსებობის შემთხვევაში, იპოთეკით დაეცვირთა ეს ქონება;

მტკიცებულება: ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს. ფ. 23).

3.2.3. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მითითებული უძრავი ქონება 2014 წლის 15 დეკემბერს საკუთრების უფლების აღირიცხა შპს „ტ---ს“ სახელზე, რა დროსაც ვალდებულების გრაფაში მიეთითა მთლიანად ნასყიდობის ხელშეკრულება;

მტკიცებულება: ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს. ფ. 29-30).

3.2.4. შპს „ტ-----სა“ და შპს „ფ-----ს“ შორის 2016 წლის 29 იანვარს დაიდო საწვავის მიწოდების ხელშეკრულება, რომლის უზრუნველსაყოფადაც იმავე დღეს მათ შორის სანოტარო წესით გაფორმდა იპოთეკის ხელშეკრულება მითითებულ უძრავ ქონებაზე.

მტკიცებულება: საწვავის მიწოდებისა და იპოთეკის ხელშეკრულებები (ს. ფ. 31-48).

3.2.5. შპს „ტ-----სა“ და შპს „ფ-----ს“ შორის 2016 წლის 29 იანვარს დადებული საწვავის მიწოდების ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად ე--- გ-----თან 2016 წლის 5 თებერვალს სანოტარო წესით გაფორმდა იპოთეკის ხელშეკრულება ე---- გ-----ის კუთვნილ, № 6--0--3--0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე, რაც დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში 2016 წლის 8 თებერვალს;

მტკიცებულება: იპოთეკის ხელშეკრულება, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს. ფ. 53-60).

3.2.6. შპს „ფ-----მ“ 2016 წლის 21 ოქტომბერს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის სამსახურს და მოითხოვა შპს „ტ-----სთან“ 2016 წლის 29 იანვარს გაფორმებული იპოთეკის ხელშეკრულების რეგისტრაცია, რაც დაკმაყოფილდა იმავე დღეს;

მტკიცებულება: რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2016 წლის 21 ოქტომბრის № 882016726332-03 გადაწყვეტილება, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს. ფ. 61-63).

3.2.7. შპს „ტ-----მ“ 2018 წლის 19 თებერვალს განცხადებით მიმართა სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა 2016 წლის 21 ოქტომბრის რეგისტრაციის ბათილად ცნობა, რაზეც სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძვლით, რომ განმცხადებელს მოეთხოვა რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული იპოთეკის ხელშეკრულების გაუქმების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა, ხოლო განსაზღვრულ ვადაში ამ დოკუმენტის წარუდგენლობის გამო სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

მტკიცებულება: 2018 წლის 19 თებერვლის განცხადება, განცხადების მიღების ბარათი, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 23 თებერვლის № 892018141273-04 და 2018 წლის 28 მარტის № 892018141273-06 გადაწყვეტილებები (ს. ფ. 65-69).

3.2.8. შპს „ტ-----მ“ 2018 წლის 26 თებერვალს ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და სადავო იპოთეკის რეგისტრაციის გაუქმება; მას იპოთეკის რეგისტრაციის ბათილად ცნობის ნაწილში საჩივრის განხილვაზე უარი ეთქვა, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილება კი ბათილად იქნა ცნობილი იპოთეკის რეგისტრაციის კანონიერების შესწავლის ნაწილში, ხოლო იპოთეკის ხელშეკრულების გაუქმების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენის მოთხოვნის ნაწილში - ძალაში დარჩა.

მტკიცებულება: 2018 წლის 26 თებერვლის ადმინისტრაციული საჩივარი, საჩივრის მიღების ბარათი, ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 2 მარტის № 106865 და ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ 2018 წლის 27 აპრილის № 187618 გადაწყვეტილებები (ს. ფ. 71-77).

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა რა მოცემული საქმე, მოისმინა მხარეთა განმარტებები, მიაჩნია, რომ სარჩელი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს, რამდენადაც დადგენილია, რომ შპს „ტ-----სა“ და შპს „ფ-----ს“ შორის გაფორმებული იპოთეკის ხელშეკრულება იურიდიულ ძალას იძენდა

მხოლოდ სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ წერილობითი თანხმობის შემთხვევაში, და ამგვარი თანხმობის არარსებობა გამორიცხავდა იპოთეკის უფლების რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში; იმის გამო, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით, ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმა კანონიერია.

5. კანონები, რომლითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 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 (აგრეთვე სხვა) შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით;

იმავე კანონის მე-4 მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლების, უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

იმავე კანონის მე-11 მუხლის 1-ლი ნაწილის „ლ“ ქვეპუნქტისა და მე-4¹ ნაწილის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები; უძრავ ნივთზე შეზღუდული უფლება რეგისტრირდება შესაბამის შეზღუდვასთან/ვალდებულებასთან ერთად.

სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა“ და შპს „ტ-----ს“ შორის 2014 წლის 10 დეკემბერს დაიდო № 6--0--3--1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გარკვეული ვალდებულებების შესრულების პირობით; ხელშეკრულების 4.7. პუნქტის მიხედვით, ერთ-ერთ პირობას წარმოადგენდა ის, რომ შპს „ტ-----ს“ უფლებამოსილი იყო, იპოთეკით დაეცვინათ ეს ქონება მხოლოდ „სააგენტოს“ წერილობითი თანხმობის არსებობის შემთხვევაში.

აღნიშნული ვალდებულების არსებობა საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა

მთლიანად ნასყიდობის ხელშეკრულების ვალდებულების გრაფაში მითითებით.

მოცემულ შემთხვევაში, უნდა გაირკვეს, მითითებული ვალდებულების რეგისტრაციის პირობებში, იყო თუ არა ვალდებული საჯარო რეესტრის სამსახური, იპოთეკის ხელშეკრულების რეგისტრაციამდე შეემოწმებინა მხარეთა, თუნდაც შპს „ტ-----ს“ უფლებამოსილების ფარგლები - ჰქონდა თუ არა მას იპოთეკის ხელშეკრულების დადების უფლება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის შინაარსიდან გამომდინარე, რამდენადაც რეგისტრაცია არის უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის (აგრეთვე სხვა) შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა, რასაც ახორციელებს სწორედ საჯარო რეესტრი, იგი ვალდებული იყო სრულყოფილად გამოეკვლია ამ რეგისტრაციის როგორც ფაქტობრივი, ასევე სამართლებრივი საფუძვლები.

აქედან გამომდინარე, მოპასუხის პოზიცია, რომ სადავო საკითხი კერძო სამართლებრივი ხასიათისაა და საჭიროებს იპოთეკის ხელშეკრულების ნამდვილობაზე საკითხის დასმას, გაზიარებული ვერ იქნება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 99-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილების მიხედვით, თუ გარიგების ნამდვილობა დამოკიდებულია მესამე პირის თანხმობაზე, მაშინ როგორც თანხმობა, ასევე მასზე უარი შეიძლება გამოითქვას როგორც ერთი, ისე მეორე მხარის წინაშე; თანხმობას არ სჭირდება გარიგებისათვის დადგენილი ფორმის დაცვა.

დადგენილია, რომ შპს „ტ-----სა“ და შპს „ფ-----ს“ შორის დადებული იპოთეკის ხელშეკრულება მხოლოდ მაშინ მიიჩნეოდა ნამდვილად, თუკი გაცემული იქნებოდა სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ წერილობითი თანხმობა.

ისეთ ვითარებაში, როდესაც ამგვარი თანხმობა გაცემული არ იყო, ეს ხელშეკრულება ნამდვილად მიჩნეული ვერ იქნებოდა და, ბუნებრივია, არც რეგისტრაციას ექვემდებარებოდა.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ამ გარემოების გამოკვლევა-შეფასება სწორედ საჯარო რეესტრის ვალდებულებას წარმოადგენდა, რამდენადაც საჯარო რეესტრში უკვე რეგისტრირებული იყო უძრავ ნივთზე საკუთრების

უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება და მხოლოდ იპოთეკის ხელშეკრულების წარდგენა, სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ წერილობითი თანხმობის გარეშე, არ ქმნიდა მისი რეგისტრაციის საკმარის საფუძველს.

საჯარო რეესტრის სამსახურის განმარტებით, იპოთეკის ხელშეკრულებასთან ერთად წარდგენილი რომც ყოფილიყო სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ იპოთეკაზე წერილობითი უარი, მარეგისტრირებელი ორგანო მაინც მოახდენდა იპოთეკის ხელშეკრულების რეგისტრაციას.

სასამართლოს მიაჩნია, მოპასუხის ამგვარი მიდგომა არ გამომდინარეობს უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების რეესტრის საკანონმდებლო გაგებიდან და საერთოდ აზრს უკარგავს ამგვარი რეესტრის არსებობის საჭიროებას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების რეგისტრაციას.

სასამართლო განმარტავს, რომ იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმებაზე სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ წერილობითი თანხმობის ვალდებულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია გამორიცხავდა უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი იპოთეკის უფლების რეგისტრაციას ამ თანხმობის გარეშე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 99-ე მუხლის შინაარსიდან გამომდინარე, სრულიად შესაძლებელია, ჯერ გაფორმდეს იპოთეკის ხელშეკრულება და მისი ნამდვილობა დადასტურდეს შემდეგ გაცემული წერილობითი თანხმობით.

მას შემდეგ, რაც წარდგენილი იქნა იპოთეკის ხელშეკრულება, სწორედ საჯარო რეესტრის სამსახური იყო ვალდებული, ამ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების არსებული რეგისტრაციის პირობებში, შეემოწმებინა და მოეთხოვა სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ წერილობითი თანხმობა, ხოლო ასეთის წარუდგენლობის შემთხვევაში - მიეღო გადაწყვეტილება იპოთეკის რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ (ან შეეწყვიტა სარეგისტრაციო წარმოება).

თვით მოპასუხის მითითებით, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, როგორც ფუნქციურ-სამართლებრივი ნიშნით შექმნილი ადმინისტრაციულ ორგანოს ერთ-ერთი ძირითადი საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილებაა უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაცია; ამ უფლებამოსილებების სააგენტოსათვის მინიჭებით კანონმდებელმა მას სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის უზრუნველყოფა და მისი საჯარო წესრიგთან და კანონმდებლობის მოთხოვნებთან შესაბამისობა დააკისრა; ამიტომ სააგენტო წარმოადგენს ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელზეც სრულად ვრცელდება მმართველობითი ფუნქციის განხორციელებასთან დაკავშირებული საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი უმნიშვნელოვანესი პრინციპები, მათ შორის კანონიერების, გარემოებათა ყოველმხრივი და სრული გამოკვლევის, კერძო და საჯარო ინტერესებს შორის ბალანსის დაცვისა და სხვა პრინციპები.

სწორედ ამ გარემოებათა გამო მიუთითებს სასამართლო, რომ საჯარო რეესტრის სამსახური იყო ვალდებული, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების არსებული რეგისტრაციის პირობებში, შეემოწმებინა და გამოეკვლია, რეგისტრირებული ვალდებულება გამორიცხავდა თუ არა იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ და „ლ“ ქვეპუნქტების მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტია სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია – რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ შპს „ტ-----სა“ და შპს „ფ-----ს“ შორის გაფორმებული იპოთეკის ხელშეკრულება, ამ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების არსებული რეგისტრაციის პირობებში, არ წარმოადგენდა იმგვარ სარეგისტრაციო დოკუმენტს, რომელიც უშუალოდ წარმოშობდა მითითებული კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას; მისი რეგისტრაციისათვის საჭირო და აუცილებელი იყო სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ წერილობითი თანხმობაც.

უსაფუძვლოა მოპასუხის პოზიცია, რომ უნდა დადგეს საკითხი იპოთეკის ხელშეკრულების ნამდვილობასთან დაკავშირებით და თუ სასამართლო

მიიჩნევს მას „არანამდვილად“ და ბათილად ცნობს, ეს იქნება რეგისტრაციის ბათილად ცნობის საფუძველი.

სასამართლო განმარტავს, რომ მოცემული იპოთეკის ხელშეკრულება მხარეთათვის არ წარმოშობს არანაირ უფლება-მოვალეობებს სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ წერილობითი თანხმობის გარეშე; შესაბამისად, მისი ნამდვილობისა თუ ბათილად ცნობის საკითხი საერთოდ არ დგას.

აქედან გამომდინარე მიუთითებს სასამართლო, რომ მითითებული იპოთეკის ხელშეკრულება არ ექვემდებარებოდა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას.

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.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ რეესტრის სამსახურის მიერ სადავო რეგისტრაციის განხორციელებისას არასწორად იქნა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილი, რასაც არასწორი სამართლებრივი შეფასება მოჰყვა, სადავოდ გამხდარი იპოთეკის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონს და შესაბამისად, ექვემდებარება ბათილად ცნობას.

აქედან გამომდინარე, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის, აგრეთვე ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ გადაწყვეტილებები.

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ ერთ-ერთ საქმეზე განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 ნაწილის დანაწესის არსებობის პირობებში, რამდენად გააჩნია სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს“ მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ რეგისტრაციის შესახებ მიღებული გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის უფლებამოსილება და თუ გააჩნია, რა შემთხვევაში (იხ. სუს. 2016 წლის 25 თებერვლის № ბს-598-591 (კ-15) განჩინება).

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-3 ნაწილზე, რომლის თანახმადაც, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო.

ამდენად, საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის აუცილებელია, რომ ერთ შემთხვევაში (ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი ორგანოს მიერ აქტის ბათილად ცნობა) სახეზე იყოს ადმინისტრაციული ორგანოს ინიციატივა, შეამოწმოს მის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერება, მეორე შემთხვევაში კი (ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა) დაინტერესებული პირის საჩივარი უკვე გამოცემული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონთან შესაბამისობის შემოწმების, გაბათილების მოთხოვნით (რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა).

აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლომ მიუთითა საკასაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ პრაქტიკაზე, კერძოდ, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 25 მაისის № ბს-1695-1651 (კ-10) გადაწყვეტილებაზე, რომელშიც სასამართლოს მიერ განიმარტა - „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 3.3 მუხლზე დაყრდნობით საკასაციო სასამართლო საგულისხმოდ მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო“ თავის უფლებამოსილებას ახორციელებს უშუალოდ ან თავისი ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურების და ავტორიზირებული პირების მეშვეობით. შესაბამისად, ზემოაღნიშნულ მუხლში საუბარია სააგენტოზე, როგორც ერთიან ადმინისტრაციულ ორგანოზე, თუმცა საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის სტრუქტურული წყობა არ შეიძლება, გაგებული იქნეს იმგვარად, რომ მას არა აქვს უფლება, ადმინისტრაციული საჩივრის საფუძველზე გადაამოწმოს მის მიერვე მიღებული აქტის კანონიერება. გასაჩივრების ადმინისტრაციული წესი იძლევა ადმინისტრაციულ სფეროში პრევენციული ზომების მიღების, ადმინისტრაციული ორგანოს სისტემის თვითკონტროლის საშუალებას, იძლევა შესაძლებლობას ადმინისტრაციულმა ორგანომ თავადვე გამოასწოროს საკუთარი შეცდომა, რაც წარმოადგენს ადმინისტრაციული წარმოების მთავარ მახასიათებელს, საერთოა მმართველობითი საქმიანობის ყველა სფეროსთვის და აძლევს დაინტერესებულ მხარეს შესაძლებლობას, მოითხოვოს ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად მიღებული საბოლოო გადაწყვეტილების გადასინჯვა. სწორედ ამ გარემოებითაა განპირობებული საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 178-ე მუხლში განხორციელებული ჩანაწერი, რომლის შესაბამისადაც დადგენილია, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, თუ იქ არსებობს ადმინისტრაციულ

სამართლებრივი აქტის გამომცემი თანამდებობის პირის ან სტრუქტურული ქვედანაყოფის ზემდგომი თანამდებობის პირი.

საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოსა და პირებს შორის არსებობს უფლებამოსილებათა დისბალანსი, მათ შორის, ურთიერთობა საჭიროებს ეფექტურ კონტროლს, რაც გამოვლენას ჰპოვებს, ერთი მხრივ, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებაში, საკუთარ გადაწყვეტილებებსა თუ მოქმედებებზე განახორციელოს თვითკონტროლი, და, მეორე მხრივ, იძლევა შესაძლებლობას, ამ მოქმედებათა სრული ციკლი მოექცეს სასამართლო კონტროლქვეშ.

აღნიშნული მოსაზრებიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლომ ვერ გამორიცხა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება, კანონით დადგენილი პროცედურების დაცვით უზრუნველყოს ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების კონტროლი.

ამდენად, ზემოაღნიშნულ გადაწყვეტილებაში გაკეთებული განმარტებისა და დადგენილი პრაქტიკის შესაბამისად, სასამართლო დასაშვებად მიიჩნევს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კონტროლის/გადამოწმების შესაძლებლობას, რაც მისი უფლებაა და არა ვალდებულება.

აქედან გამომდინარე, იპოთეკის უფლების რეგისტრაციის ბათილად ცნობის შესახებ ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარი (2018 წლის 2 მარტის № 106865 გადაწყვეტილება) კანონიერია და ამ ნაწილში სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული სამართალწარმოებისას საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის ნორმები გამოიყენება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 38-39-ე მუხლების შესაბამისად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს 100 ლარს.

მოცემულ სარჩელზე დავის საგანს წარმოადგენს უძრავ ქონებაზე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული აქტების კანონიერება;

შესაბამისად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობად უნდა განისაზღვროს 100 ლარი.

მოსარჩელის მიერ სარჩელის აღძვრის ეტაპზე გადახდილია 100 ლარი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის თანახმად, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები; სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები; სასამართლოსგარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები.

იმავე კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს 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. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

მოსარჩელის მიერ საადვოკატო მომსახურებისათვის გადახდილია 800 ლარი, რაც დავის სირთულისა და მნიშვნელობიდან გამომდინარე, გონივრულია.

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მისი სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მოსარჩელეს უნდა აუნაზღაურდეს გაწეული ხარჯი მოპასუხისაგან იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული - 50 ლარი სახელმწიფო ბაჟი და 700 ლარი საადვოკატო მომსახურების ხარჯი.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებებთან დაკავშირებული საკითხები
მოცემულ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება მიღებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-4, მე-12, მე-19 მუხლებით,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს.

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი უძრავ ნივთზე იპოთეკის წარმოშობის რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2016 წლის 21 ოქტომბრის № 882016726332-03 გადაწყვეტილება.

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 23 თებერვლის № 892018141273-04 გადაწყვეტილება.

1.3. შპს „ტ-----ს“ სარჩელი ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 2 მარტის № 106865 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ არ დაკმაყოფილდეს.

1.4. ბათილად იქნეს ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 28 მარტის № 892018141273-06 გადაწყვეტილება.

1.5. ბათილად იქნეს ცნობილი ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 27 აპრილის № 187618 გადაწყვეტილება.

2. დ----- ყ-----ის მიერ 2018 წლის 4 მაისს სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 (ასი) ლარი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონულ ოფისს შპს „ტ-----ს“ სასარგებლოდ გადასახდელად დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის - 50 ლარის და საადვოკატო მომსახურებისათვის გადახდილი ხარჯის - 700 ლარის ანგარიშში, სულ - 750

(შვიდასორმოცდაათი) ლარი.

4. გადაწყვეტილებაზე შეიძლება სააპელაციო საჩივრის შეტანა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მის. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. № 7ა) მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში გორის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მის. გორი, ჯორბენაძის ქ. № 30).

მოსამართლე:

დავით პაპუაშვილი