

საქმე № 3-----

საქმე №3/2442-18



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

შესავალი ნაწილი

21 სექტემბერი, 2018 წელი

ქ.

თბილისი

**თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
კოლეგია**

მოსამართლე ნინო ბუაჩიძე
სხდომის მდივანი ეკატერინე კალმახელიძე

მოსარჩელე - ზ-----ი

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი - მ-----ა

მესამე პირები - ზ-----ი; ქ-----ი

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა (იხ. 21.09.2018 წ. სხდომის ოქმი)

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 23 მარტის N1----- გადაწყვეტილება;

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 18 ივლისის N3----- გადაწყვეტილება;

1.3. დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ადმინისტრაციული საჩივრების დაკმაყოფილების თაობაზე.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და მიიჩნია, რომ იგი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს;

3. მესამე პირების პოზიცია

3.1. მესამე პირებს სარჩელთან დაკავშირებით პოზიცია არ წარმოუდგენიათ.

4. ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. მ-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ძ-----ი 2, N12-ში (ს/კ 0-----) 2012 წლის 24 დეკემბერს რეგისტრირებულია იპოთეკის უფლება, იპოთეკარი: ქ-----ი, ო-----ი, ნ-----ი, მესაკუთრე - მ-----ი; საფუძველი - სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რეესტრის N1----- დამოწმების თარიღი 21.11.2011 წ.

მ-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ძ-----ი 2, N12-ში (ს/კ 0-----) 2013 წლის 31 ოქტომბერს რეგისტრირებულია იპოთეკის უფლება, იპოთეკარი: ზ-----ი, მესაკუთრე - მ-----ი; საფუძველი - სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რეესტრის N1-----, დამოწმების თარიღი 31.10.2013 წ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ 81-82);

4.2. 2016 წლის 10 ოქტომბერს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს მიერ მიღებულ იქნა N A----- განკარგულება, რომლის მიხედვითაც, მოვალე მ-----ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, ქუჩა ძ-----, N12, საკადასტრო კოდი: 0----- - 2016 წლის 07 ოქტომბერს გამართულ, იძულებით საჯარო აუქციონზე შემძენი გახდა ზ-----ი. ზ-----მა უძრავი ქონება შეიძინა 5150 ლარად და თანხა გადაიხადა სრულად. აღსრულება განხორციელდა უზრუნველყოფილი კრედიტორის - ლ-----ის სასარგებლოდ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2016 წლის 10 ოქტომბრის N A-----

განკარგულება (ს.ფ. 110);

4.3. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2016 წლის 12 ოქტომბერს წარედგინა დაინტერესებული პირის - ზ-----ის განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილ იქნა იძულებითი აღსრულება უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ქუჩა ძ-----ი 2, N12.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 17 ოქტომბერს მიღებულ იქნა N----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება. უძრავი ქონების, მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, ქუჩა ძ-----, N12, საკადასტრო კოდი: 0----- მესაკუთრედ დარეგისტრირდა ზ-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- განცხადება (ს.ფ. 109);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 17 ოქტომბრის N----- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 112);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 111-112);

4.4. 2018 წლის 14 თებერვალს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა ზ-----ის განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილ იქნა იპოთეკის შეწყვეტის რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე: ქ. თბილისი, ქუჩა ძ-----ი 2, N12.

განაცხადს ერთვოდა აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 27 აპრილის N----- წერილი, სადაც აღნიშნულია, რომ თბილისის სააღსრულებო ბიუროს წარმოებაში იყო საქმეები, სადაც მოვალე მხარეს წარმოადგენდა მ-----ი, მოვალის სახელზე რიცხულ უძრავ ნივთზე (მდებარე, ქ. თბილისში, ძ-----) თბილისის სააღსრულებო ბიუროს მიერ ჩატარდა პირველი, პირველი გამეორებითი და მეორე განმეორებითი იძულებითი აუქციონი, რომელცი 2014 წლის 25 ნოემბერს დასრულდა უშედეგოდ. შესაბამისად, აღნიშნულ უძრავ ქონებას მოეხსნა ყადაღა და დაუბრუნდა მოვალეს. აღსრულება განხორციელდა რამდენიმე კრედიტორის, მათ შორის ზ-----ის სასარგებლოდ.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 19 თებერვლის N8----- გადაწყვეტილებით, შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება. დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაციისათვის წარსადგენი იყო დამატებითი დოკუმენტაცია.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 23 მარტის N88----- გადაწყვეტილებით, შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი

დოკუმენტი/ინფორმაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- განცხადება (ს.ფ. 127);
- აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 27 აპრილის N---- წერილი (ს.ფ. 131-132);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 19 თებერვლის N8----- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 133-134);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 23 მარტის N88----- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 135);

4.5. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 19 თებერვლის N8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, ზ-----მა გაასაჩივრა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, მოითხოვა მისი გაუქმება და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაცია.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 23 მარტის N1---- გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა ზ-----ს 2018 წლის 20 თებერვლის N1---- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჩივარი (ს.ფ. 136);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 23 მარტის N1---- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 146-150);

4.6. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2018 წლის 18 ივნისს წარედგინა ზ-----ის განცხადება იპოთეკის შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნით უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ქუჩა ძ-----ი 2, N12.

განაცხადს ერთვოდა აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2018 წლის 7 ივნისის N3---- წერილი, სადაც აღნიშნულია, რომ თბილისის სააღსრულებო ბიუროს წარმოებაში იყო საქმეები, სადაც მოვალე მხარეს წარმოადგენდა მ-----ი, მოვალის სახელზე რიცხულ უძრავ ნივთზე (მდებარე, ქ. თბილისში, ძ-----) თბილისის სააღსრულებო ბიუროს მიერ ჩატარდა პირველი, პირველი გამეორებითი და მეორე განმეორებითი იძულებითი აუცქციონი, რომელცი 2014 წლის 25 ნოემბერს დასრულდა უშედეგოდ. შესაბამისად, კრედიტორების ზ-----ისა და ქ-----ის სასარგებლოდ დადებული ყადაღა მოეხსნა და ქონება მოვალეს დაუბრუნდა.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 22 ივნისის N8-----
-- გადაწყვეტილებით, შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება. დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაციისათვის წარსადგენი იყო დამატებითი დოკუმენტაცია.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 25 ივლისის 8-----
- გადაწყვეტილებით, შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- განცხადება (ს.ფ. 239);
- აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2018 წლის 7 ივნისის N3---- წერილი (ს.ფ. 243-244);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 22 ივნისის N8----- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 245-246);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 25 ივლისის 8----- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 247);

4.7. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2018 წლის 25 ივნისს წარედგინა ზ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი, რომლითაც მოთხოვნილ იქნა 2018 წლის 22 ივნისის N8----- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების გაუქმება და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაცია.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 18 ივლისის N3---- გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა ზ-----ს 2018 წლის 25 ივნისის N3----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჩივარი (ს.ფ. 248);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 25 ივნისის N3---- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 253-257).

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებული სასამართლო დასკვნა

მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, საქმეში არსებული მტკიცებულებების გამოკვლევის, საქმის ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების შესწავლის და გაანალიზების საფუძველზე, სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ ზ-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი; საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონი, საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანება;

7. სამართლებრივი შეფასება

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

სასამართლოს მოსაზრებით, მოსარჩელე მხარის მიერ სადავოდ ქცეული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 23 მარტის N1----- და 2018 წლის 18 ივლისის N3----- გადაწყვეტილებები არიან საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები. შესაბამისად, უნდა შემოწმდეს მათი შესაბამისობა მოქმედ კანონმდებლობასთან მოცემული დავის ფარგლებში.

„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, 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 ნუმერაციისა და მისამართების 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, ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი

აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლით განსაზღვრულია რეგისტრაციასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილებების მიღების დამატებითი პირობები. აღნიშნული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ეրთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად; ამავე კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 19 მარტის N1---- წერილით დგინდება შემდეგი: 1. 2016 წლის 7 ოქტომბერს დასრულებული აუქციონი ჩაატარა არაუზრუნველყოფილი კრედიტორის - ლ-----ის სასარგებლოდ. მოვალე - მ-----ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ნივთის, მდებარე - ქალაქი თბილისი, ქუჩა მ-----ი მე-2, N12, შემძენი 2016 წლის 7 ოქტომბერს გამართულ იძულებით საჯარო აუქციონზე გახდა ზ-----ი. ამასთანავე დგინდება რომ ზ-----ზე საკუთრების უფლების გადასვლამდე აღნიშნულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო ორი იპოთეკის უფლება. შესაბამისად საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას აღნიშნული სანივთო უფლებები დარჩა უცვლელი. 2. 2016 წლის 7 ოქტომბერს დასრულებული აუქციონის (ლოტი N2----) ინტერნეტ განცხადებაში გარდამავალი უფლებების შესახებ მითითებული იყო შემდეგი ინფორმაცია: „საჯარო რეესტრის მონაცემებით უძრავი ქონება დატვირთულია გარდამავალი იპოთეკის ხელშეკრულებით - სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რეესტრის ნომერი N1----- დამოწმების თარიღი 10.02.201; განცხადება იპოთაკარის უფლებაზე ცალმხრივად უარის თქმის შესახებ, რეესტრის ნომერი N1----- დამოწმების თარიღი 13.12.2012, სესხის ძირითადი თანხა 20000.00 (ოციათასი) აშშ დოლარი, ყოველთვიური სარგებელი სესხის ძირითადი თანხის 5% და პირგასამტეხლო გადაუხდელი

თანხის 0.3% ყოველ ვადაგადაცელებულ დღეზე. სესხი გაცემულია ერთი თვის ვადით. ვალდებულების შესრულების დრო 21.12.2012 წელი. საჯარო რეესტრის მონაცემებით აღნიშნულ ქონებაზე რეგისტრირებულია იპოთეკის სხვა ხელშეკრულებებიც, რომელთა სასარგებლოდ იძულებითი აღსრულება განხორციელებულია და ისინი ექვემდებარება გაუქმებას. 3. უძრავ ქონებაზე (მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, ქუჩა ძ-----ი II, N12 საკადასტრო კოდი 0-----) რეგისტრირებულია ორი რიგის იპოთეკა. პირველი რიგის იპოთეკარები საჯარო რეესტრის მონაცემებით არიან ქ-----ი; ო-----ა და ნ-----ი. მეორე რიგის იპოთეკარს წარმოადგენს ზაზა ასლამაზშვილი. აღსრულების ეროვნული ბიუროს წარმოებაში გარდა კრედიტორ ლ-----ის საქმისა იყო რამდენიმე სააღსრულებო წარმოება, მათ შორის უზრუნველყოფილი კრედიტორების სასარგებლოდ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველს წარმოადგენდა 2011 წლის 21 ნოემბერს გაფორმებული N1----- სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება, ხოლო ზ-----ის სასარგებლოდ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველს წარმოადგენს 2013 წლის 31 ოქტომბერს გაფორმებული N1----- სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება. აღნიშნული კრედიტორების სასარგებლოდ სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ საქართველოს კანონის თანახმად, ჩატარდა პირველი, პირველი გამეორებითი და მეორე განმეორებითი აუქციონები, რომელიც 2014 წლის 25 ნოემბერს დასრულდა უშედეგოდ. სარეალიზაციოდ წარდგენილი იყო იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონება, მდებარე, ქ. თბილისი, ქუჩა ძ-----ი II, N12 საკადასტრო კოდი 0-----. სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ საქართველოს კანონის 75-ე მუხლის მე-8 პუნქტის თანახმად, აღნიშნული ქონება გათავისუფლდა კრედიტორების - ზ-----ის და ქ-----ის სასარგებლოდ დადებული ყადაღისაგან. აღნიშნული საქმეები დასრულდა და გადაეცა არქივს (ს.ფ. 144-145).

სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 75-ე მუხლის მე-8 პუნქტის თანახმად, თუ დადგენილი წესით ჩატარებული აუქციონი, რომელიც შედეგა პირველი აუქციონისა და ორი განმეორებითი აუქციონისაგან, უშედეგო აღმოჩნდა და ქონება არ გაიყიდა, ეს ქონება თავისუფლდება იძულებითი რეალიზაციის განმახორციელებელი კრედიტორის სასარგებლოდ დადებული ყადაღისაგან. ამ ქონებაზე იმავე მოთხოვნასთან დაკავშირებით იმავე კრედიტორის სასარგებლოდ სააღსრულებო წარმოება აღარ განხორციელდება. აღნიშნული ქონება უბრუნდება მოვალეს, გარდა ამ კანონის 69-ე მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა, როდესაც ქონებაზე აღსრულებას გააგრძელებს ის აღმასრულებელი, რომლის ყადაღაც მომდევნო რიგშია რეგისტრირებული.

განსახილველ შემთხვევაში აღსრულების ეროვნული ბიუროს წერილებით, რომლებიც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის იქნა წარდგენილი

ორივე სარეგისტრაციო წარმოებისას, ასევე ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში მიმდინარე თავად საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მოპოვებული 19.03.2018 წ. წერილით დგინდება, რომ კრედიტორების - ზ-----ისა და ქ-----ის სასარგებლოდ გამართული იძულებითი აღსრულება იპოთეკით დატვირთულ უძრავი ქონებაზე, მდებარე, ქ. თბილისი, ქუჩა ძ----- II, N12 (საკადასტრო კოდი 0-----) უშედეგოდ დასრულდა, რაც გულისხმობს იძულებითი აღსრულების ფარგლებში გამოყენებული ყადაღის, როგორც შეზღუდვის გაუქმებას და მის ასახვას საჯარო რეესტრის რეგისტრირებულ მონაცემებში. იძულებითი აუქციონის უშედეგოდ დასრულების შემდეგ უძრავ ქონებაზე ყადაღის გაუქმება თავისთავად არ იწვევს ამავე ქუძრავ ქონებაზე არსებული იპოთეკის, როგორც სესხის უზრუნველყოფის საშუალების გაუქმებას. იპოთეკა, როგორც მხარეთა ნებაზე დამოკიდებული სამოქალაქო სამართლის ვალდებულება, არ შეიძლება გაუქმებულ იქნეს მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილებით, ვინაიდან მარეგისტრირებელი ორგანო აღჭურვილია უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული უფლებებისა და ვალდებულებების მაფიქსირებელი უფლებამოსილებით, რაც არ მოიცავს რეგისტრირებული უფლების გაუქმების უფლებამოსილებას. მოცემულ შემთხვევაში, უდავოა, რომ სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ კანონის დანაწესი ითვალისწინებს უშედეგოდ დასრულებული აუქციონის ფარგლებში გამოყენებული ყადაღის გაუქმებას, რასაც ახორციელებს იძულებითი აღსრულების განმახორციელებელი აღმასრულებელი. აღმასრულებლის აღნიშნული მოქმედება საფუძვლად დაედება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას, რაც ავტომატურად იძულებითი აღსრულების საგანზე არსებული იპოთეკის რეგისტრირებული ვალდებულების გაუქმებას ვერ გამოიწვევს. მარეგისტრირებელი ორგანო არ არის უფლებამოსილი სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში შეაფასოს იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონება იძულებითი აუქციონის უშედეგოდ დასრულების შემდეგ იმავე სესხის ხელშეკრულების ფარგლებში იძულებითი სამომავლოდ გახდება თუ არა იძულებითი აღსრულების საგანი.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ ზ-----ის მიერ სარეგისტრაციო წარმოებების ფარგლებში წარდგენილი სააღსრულებო ბიუროს წერილებში

ასახული ინფორმაცია არ წარმოადგენდა მის კუთვნილ უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული იპოთეკის რეგისტრირებული მონაცემის გაუქმებისა და ამგვარად რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების შეტანის შესაძლებლობას. შესაბამისად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 19 თებერვლის N8----- გადაწყვეტილებით, ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 22 ივნისის N8----- გადაწყვეტილებით მართებულად შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და დაინტერესებულ პირს დამატებით მოეთხოვა იპოთეკის შეწყვეტის გაუქმების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა.

7.2. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება ამ კოდექსის VI თავით გათვალისწინებული დებულებანი.

საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება, გარდა მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებისა და ეკონომიკური საქმიანობის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებისა, რომლის მიღების წინაპირობა უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებაა, საჩივრდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებებით სწორად შეფასდა საჩივრის ავტორის მიერ სადავოდ გამხდარი ფაქტობრივი გარემოებები და სწორი სამართლებრივი შეფასება მიეცა მათ. შესაბამისად, სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემისას საკითხის გადასაწყვეტად ადმინისტრაციულმა ორგანომ სრულყოფილად მოიძია და გამოიკვლია სათანადო ინფორმაცია, ამასთან, ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტები გამოიცა საჭირო ინფორმაციის მოძიებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამასთან, კანონმდებელი მითითებული მუხლის მე-2 ნაწილში აზუსტებს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის

დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას. ამავე საკანონმდებლო აქტის 33-ე მუხლის მიხედვით, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარი კანონს ეწინააღმდეგება ან დარღვეულია მისი გამოცემის ვადა და ეს პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო ამ კოდექსის 23-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს, გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით გათვალისწინებული კანონის დარღვევას, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით. შესაბამისად, არ არსებობს სადავო აქტების ბათილად ცნობისა და მოპასუხისათვის ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების საფუძველი. ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ზ-----ის სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, შესაბამისად, სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხა - 100 ლარი, უნდა დარჩეს უცვლელად.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12, 22-ე, 23-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 243-244-ე, 249-ე, 257-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ზ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

2. სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 100 (ასი) ლარის ოდენობით დარჩეს უცვლელად;

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემის მომენტიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის (მდებარე: თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ. №6) მეშვეობით.

მოსამართლე

ნინო ბუაჩიძე