

ს-----

საქმე №3/4937-18



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

შესავალი ნაწილი

25 დეკემბერი, 2018 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე ნინო ბუაჩიძე
სხდომის მდივანი მამუკა გიორგანაშვილი

მოსარჩელე - შპს დ-----ი
წარმომადგენელი - გ-----

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
წარმომადგენელი - ლ-----

მოპასუხე - სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიურო
წარმომადგენელი - ე-----

მესამე პირი - სს ს-----ი, თ-----ე

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა; ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება; ქმედების განხორციელებაზე უარის უკანონოდ ცნობა, ქმედების განხორციელების დავალება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 11 ივნისის №----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო

- წარმოების შეჩერების შესახებ;
- 1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 6 ივლისის №----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე;
 - 1.3. დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ქალაქი თ-----
----- ქუჩის შესახვევი 11, მშენებარე საცხოვრებელი კორპუსის მე-2 სართულზე, 56,80 კვ.მ. ფართის მქონე ბინა 10-ის (ს.კ. 0-----) საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების შეწყვეტის რეგისტრაციის შესახებ;
 - 1.4. უკანონოდ იქნეს ცნობილი სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს უარი ქმედების განხორციელებაზე უარი - თ-----ის სასარგებლოდ რეგისტრირებული სამომავლო საკუთრების უფლების გაუქმების შესახებ რეგისტრაციის განხორციელებასთან დაკავშირებით;
 - 1.5. დაევალოს სსიპ აღსრულების ეროვნულ ბიუროს ქმედების განხორციელება - თ-----ის სასარგებლოდ რეგისტრირებული სამომავლო საკუთრების გაუქმების შესახებ რეგისტრაციის განხორციელებასთან დაკავშირებით თანხმობის გაცემა;

2. მოპასუხის პოზიცია

- 2.1. მოპასუხის - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და მიაჩნია, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.
- 2.2. მოპასუხის - სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და მიაჩნია, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. მესამე პირების პოზიცია

- 3.1. მესამე პირებს პოზიცია არ წარმოუდგენიათ.

4. ფაქტობრივი გარემოებები

- 4.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 4 ნოემბრის №-----
---- გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა შპს დ-----ის საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისი, დ-----
- მიმდებარედ, ფართი (მშენებარე) სართული 2, ბინა №-- (ს.კ. 0-----
--).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 4 ნოემბრის №-----
- გადაწყვეტილება (ს.ფ.195);
- სარეგისტრაციო წარმოების მასალა (ს.ფ. 179-194);

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 196-197);

4.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 17 იანვრის №-----
 --- გადაწყვეტილებით განხორციელდა უფლების წინასწარი რეგისტრაცია თ-----
 -----ის სახელზე უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისი, დ-----
 ----- მიმდებარედ, ფართი (მშენებარე) სართული 2, ბინა №--
 (ს.კ. 0-----).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 17 იანვრის №-----
- გადაწყვეტილება (ს.ფ.217);
- სარეგისტრაციო წარმოება (ს.ფ. 201-216);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 218-219);

4.3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 11 ივნისის №-----
 --- გადაწყვეტილებით შპს დ-----ის სარეგისტრაციო განცხადებაზე შეჩერდა
 წარმოება შემდეგი გარემოებების გამო: წარდგენილი სარეგისტრაციო
 განცხადებით შპს დ-----ის წარმომადგენლის შ-----ის მიერ
 მოთხოვნილი იყო საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული
 ვალდებულების შეწყვეტის რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე, ქ.თ-----
 ----- ქუჩის შესახვევი № 11,სართული 2, ბინა № 10-ზე. განცხადებაზე
 თანდართული დოკუმენტაციის თანახმად დგინდება, რომ ზემოაღნიშნულ
 ვალდებულების, წინასწარი უფლების შეწყვეტასთან დაკავშირებით ნება
 გამოვლენილი იყო ხელშეკრულების მხოლოდ ერთი მხარის, მესაკუთრის,
 ხოლო წინასწარი უფლების მქონე პირის მიერ შესაბამისი (ხელშეკრულების
 შეწყვეტასთან დაკავშირებული) ნების გამომხატველი სარეგისტრაციო
 დოკუმენტი სარეგისტრაციო სამსახურში წარმოდგენილი არ იყო.

ამავე გადაწყვეტილებით განმცხადებელ ცნობება, რომ მყიდველი - თ-----
 ---ე (P/№: 5-----) რეგისტრირებულია მოვალეთა რეესტრში.

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ საქართველოს კანონის 19 მუხლის მე-2
 პუნქტის მიხედვით, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის
 სფეროში მოქმედმა საჯარო სამართლის იურიდიულმა პირმა საჯარო
 რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ რეესტრში რეგისტრირებული პირის მიერ
 ქონებაზე საკუთრების ან სხვა უფლების რეგისტრაციისთანავე,
 დაუყოვნებლივ უნდა აცნობოს ამის შესახებ აღსრულების ეროვნულ
 ბიუროს/კერძო აღმასრულებელს მის მიერ წარმოებულ საქმეზე და უნდა
 შეაჩეროს მოვალის ქონების შემდგომი განკარგვის რეგისტრაცია პირის
 რეესტრიდან ამორიცხვამდე, გარდა საქართველოს კანონმდებლობის
 შესაბამისად ამ ქონების იძულებით განკარგვისა და ამ კანონის 19⁴ მუხლის
 მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის 4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის 19¹ პუნქტის თანახმად მარეგისტრირებული ორგანო ვალდებულია მოვალეთა რეესტრში რეგისტრირებული მოვალის მიერ ქონებაზე საკუთრების ან სხვა უფლების რეგისტრაციის შესახებ დაუყოვნებლივ აცნობოს შესაბამის სააღსრულებო ბიუროს და შეაჩეროს შემდგომი, ნებისმიერი სახის რეგისტრაცია რეესტრიდან მოვალის ამორიცხვამდე, გარდა საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაციისა და დამისამართებისა.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. აგრეთვე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად „მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ არის წარდგენილი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ფორმითა და წესით“ ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, განცხადებით მოთხოვნილ საკითხთან დაკავშირებით გადაწყვეტილების მისაღებად დამატებით წარსადგენი იყო წინასწარი უფლების მქონე პირის მიერ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ უფლების შეწყვეტასთან დაკავშირებით, კანონმდებლობით დადგენილი წესით გამოხატული ნების დამადასტურებელი სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რასაც შეიძლება წარმოადგენდეს ორმხრივი ხელშეკრულება, ცალმხრივი ნების გამოხატვა (თანხმობა) ხელშეკრულების შეწყვეტასთან დაკავშირებით. ასევე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა აღნიშნული პირის მოვალეთა რეესტრიდან ამორიცხვამდე. სარეგისტრაციო წარმოება აგრეთვე განახლდება სსიპ „აღსრულების ეროვნული ბიუროს“ თანხმობის (წერილობითი მომართვის) შემთხვევაში.

"საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის შესაბამისად შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოსადგენად განისაზღვრა ვადა: უვადოდ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 11 ივნისის №-----
- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 225-226).

4.4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 6 ივლისის №----- გადაწყვეტილებით შპს დ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 6 ივლისის №----- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 233-238);

4.5. აღსრულების ეროვნული ბიუროს შიდა ქართლისა და მცხეთა-მთიანეთის სააღსრულებო ბიუროს 2018 წლის 12 სექტემბრის №----- წერილით შპს დ-----ს ეცნობა, რომ ქ. თბილისი, დ----- №--, სართული 2, ბინა №-- (ს.კ. 0-----) არ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრის მიერ თ-----ის საკუთრებად, შესაბამისად, უძრავ ქონებაზე აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ ყადაღა ვერ განხორციელდებოდა. ამავე წერილით განმცხადებელს ეცნობა, რომ თ-----ე რეგისტრირებულია მოვალეთა რეესტრში, რის შედეგადაც მას შეეზღუდა რეესტრში რეგისტრაციას დაქვემდებარებული ქონების განკარგვის უფლება. განმცხადებელს ასევე განემარტა სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ საქართველოს კანონის მე-19⁴ მუხლი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- აღსრულების ეროვნული ბიუროს შიდა ქართლისა და მცხეთა-მთიანეთის სააღსრულებო ბიუროს 2018 წლის 12 სექტემბრის №----- წერილი (ს.ფ. 269);

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ შპს დ-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი; საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი; სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ საქართველოს კანონი, 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 ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებები ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებია. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მათი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან და სხვა საკანონმდებლო თუ კანონქვემდებარე აქტების დებულებებთან.

7.2. 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;

საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტების თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება.

განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-12 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციის უზრუნველსაყოფად შეიძლება ამ კანონით დადგენილი წესით მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე ამ უფლების წინასწარი რეგისტრაცია უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში. ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, უძრავ ნივთზე უფლების წინასწარი რეგისტრაცია უქმდება მხარეთა წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 17 იანვრის №----- გადაწყვეტილებით განხორციელდა უფლების წინასწარი რეგისტრაცია თ-----ის სახელზე უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისი, დ----- მიმდებარედ, ფართი (მშენებარე) სართული 2, ბინა №-- (ს.კ. 0-----). აღნიშნულ რეგისტრაციას საფუძვლად უდევს შპს დ-----სა და თ-----ეს შორის 2017 წლის 13 იანვარს დადებული გადახდის განვადებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 22-31). დადგენილია, რომ შპს დ-----ის მიერ საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნა დაეფუძნა ხსენებული ხელშეკრულების 4.5. პუნქტის დანაწესს, რომლის თანახმად, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ გარდა ხელშეკრულების 4.4. პუნქტით მინიჭებული უფლებისა, გამყიდველს ასევე უფლება აქვს მოითხოვოს საჯარო რეესტრში ნასყიდობის საგანზე რეგისტრირებული მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლების ცალმხრივად გაუქმება იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველს გადაცილებული აქვს ნასყიდობის ფასის დარჩენილი ნაწილის რომელიმე შენატანის გადახდის ვადას 15 (თხუთმეტი) კალენდარული დღით. ასეთ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამისი სამსახური ვალდებულია გამყიდველის ცალმხრივი განცხადების და დანართ №2-ში მითითებული საბანკო ანგარიშიდან ამონაწერის ან ბანკის მიერ გაცემული ცნობის (რომლითაც დასტურდება, რომ დანართი №2-ში მითითებულ საბანკო ანგარიშზე არ არის ჩარიცხული ან არასრულად არის ჩარიცხული ნასყიდობის ფასის დარჩენი ნაწილის რომელიმე შენატანი და შენატანის/მისი ნაწილის განხორციელების ვადა დარღვეულია სულ მცირე 15 კალენდარული დღით (ვადაგადაცილება აღემატება 15 კალენდარულ დღეს)) საფუძველზე გააუქმოს მყიდველი სამომავლო საკუთრების უფლება, რაზედაც მყიდველი წინასწარ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერილ აცხადებს თანხმობას (იხ. ხელშეკრულება, ს.ფ. 24).

სასამართლო მიიჩნევს, რომ შპს დ-----სა და თ-----ეს შორის 2017 წლის

13 იანვარს დადებული გადახდის განვადებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების შედგენისას მხარეები შეთანხმდნენ რა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლების გაუქმების რეგისტრაციის სამომავლო წესზე, მათ ასევე დაადგინეს საჯარო რეესტრის ვალდებულება, თუ რა დოკუმენტაციის წარდგენის შემთხვევაში უნდა მომხდარიყო უფლების წინასწარი რეგისტრაციის გაუქმება. სასამართლო აღნიშნავს, რომ მარეგისტრირებელი ორგანო არ არის უფლებამოსილი შეამოწმოს მხარეთა შორის ვალდებულებების შესრულების შესრულების ფაქტი და ამგვარი შეფასების შედეგად მიიღოს სარეგისტრაციო გადაწყვეტილება. მარეგისტრირებელ ორგანოს კანონმდებლობით მინიჭებული აქვს უფლებამოსილება რეგისტრაცია განახორციელოს ისეთ ფაქტზე დაყრდნობით, რომლის დადგომაც დადასტურებულია მხარეთა შორის შეთანხმებით, მხარეთა შორის არსებული ხელშეკრულების ვადის გასვლით, ან/და უფლებამოსილი პირის მიერ გამოცემული სამართლებრივი აქტით. მარეგისტრირებელი ორგანო არ არის უფლებამოსილი შეამოწმოს მხარეთა მიერ მიღწეული შეთანხმების შესრულების ან შეუსრულებლობის ფაქტი ამა თუ იმ მტკიცებულებების შეფასებით, არამედ ამგვარი ფაქტი უნდა დასტურდებოდეს მხარეთა მიერ ხელმოწერილი ორმხრივი ხელშეკრულების სახით. მაგალითად, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი უფლების რეგისტრაციისას მარეგისტრირებელი ორგანო არ ამოწმებს მხარეთა მიერ თანხის გადახდის ან უძრავი ქონების რეალურად გადაცემის ფაქტს, არამედ ახდენს მხარეთა ორმხრივი შეთანხმების შედეგად მიღწეული ნასყიდობის უფლების რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში. მოცემულ შემთხვევაში სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი არ ყოფილა მხარეთა შეთანხმება გადახდის გრაფიკის დარღვევის გამო მყიდველი სამომავლო საკუთრების უფლების რეგისტრირებული მონაცემების გაუქმების თაობაზე; არამედ, შპს დ-----მა წარადგინა ხელშეკრულებით მხარეთა მიერ სამომავლოდ გაწერილი წესით განსაზღვრული დოკუმენტაცია, ხოლო სარეგისტრაციო ფაქტის დადგომის შეფასების უფლებამოსილება მოქმედი კანონმდებლობით მარეგისტრირებელ ორგანოს არ გააჩნია.

7.3. საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტების თანახმად, 1. საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე სასამართლო ან სხვა ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ კანონით დადგენილი წესით დადებული ყადაღის, უფლების განკარგვის შეზღუდვისა და აკრძალვის, აგრეთვე რეგისტრაციის აკრძალვის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. 2. 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.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის მე-19 პუნქტის 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. ამავე მუხლის მე-19¹ პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია მოვალეთა რეესტრში რეგისტრირებული მოვალის მიერ ქონებაზე საკუთრების ან სხვა უფლების რეგისტრაციის შესახებ დაუყოვნებლივ აცნობოს შესაბამის სააღსრულებო ბიუროს და შეაჩეროს შემდგომი, ნებისმიერი სახის რეგისტრაცია რეესტრიდან მოვალის ამორიცხვამდე, გარდა საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაციისა და დამისამართებისა.

სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ საქართველოს კანონის მე-19¹ მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მოვალეთა რეესტრი არის ფულადი მოთხოვნის აღსრულების უზრუნველყოფამდე წარმოებული საშუალება – სისტემატიზებული ელექტრონული ერთობლიობა მონაცემებისა იმ ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა და სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნთა შესახებ, რომელთა მიმართაც აღსრულება დაიწყო 2010 წლის 1 იანვრიდან, გარდა სახელმწიფო და ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებისა და უზრუნველყოფილი მოთხოვნის მოვალისა. პირი მოვალეთა რეესტრში შეიტანება დაუყოვნებლივ, მას შემდეგ, რაც მის წინააღმდეგ დაიწყება სააღსრულებო წარმოება.

დადგენილია, რომ აღსრულების ეროვნული ბიუროს შიდა ქართლისა და მცხეთა-მთაწეთის სააღსრულებო ბიუროს 2018 წლის 12 სექტემბრის №----- წერილით შპს დ-----ს ეცნობა, რომ ქ. თბილისი, დ----- №--, სართული 2, ბინა №-- (ს.კ. 0-----) არ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრის მიერ თ-----ის საკუთრებად, შესაბამისად, უძრავ ქონებაზე აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ ყადაღა ვერ განხორციელდებოდა. ამავე წერილით განმცხადებელს ეცნობა, რომ თ-----ე რეგისტრირებულია მოვალეთა რეესტრში, რის შედეგადაც მას შეეზღუდა რეესტრში რეგისტრაციას დაქვემდებარებული ქონების განკარგვის უფლება. განმცხადებელს ასევე განემარტა სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ საქართველოს კანონის მე-19⁴ მუხლი.

დადგენილია ასევე ის გარემოება, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 11 ივნისის №----- გადაწყვეტილებით შპს დ----- ის სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერება დაეფუძნა ასევე იმ გარემოებას, რომ თ-----ე რეგისტრირებული იყო მოვალეთა რეესტრში და სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა აღნიშნული პირის მოვალეთა რეესტრიდან ამორიცხვამდე. ასევე განიმარტა, რომ სარეგისტრაციო წარმოება აგრეთვე განახლდება სსიპ „აღსრულების ეროვნული ბიუროს“ თანხმობის (წერილობითი მომართვის) შემთხვევაში.

სააღსრულებო წარმოების შესახებ საქართველოს კანონის მე-19² მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედმა საჯარო სამართლის იურიდიულმა პირმა – საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ რეესტრში რეგისტრირებული პირის მიერ ქონებაზე საკუთრების ან სხვა უფლების რეგისტრაციისთანავე, დაუყოვნებლივ უნდა აცნობოს ამის შესახებ აღსრულების ეროვნულ ბიუროს/კერძო აღმასრულებელს მის მიერ წარმოებულ საქმეზე და უნდა შეაჩეროს მოვალის ქონების შემდგომი განკარგვის რეგისტრაცია პირის რეესტრიდან ამორიცხვამდე, გარდა საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად ამ ქონების იძულებით განკარგვისა და ამ კანონის 19⁴ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა. ამავე კანონის მე-19⁴ მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეესტრში რეგისტრირებულ პირზე დაწესებული შეზღუდვები მთლიანად იხსნება რეესტრიდან მისი ამორიცხვისთანავე. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო, ავტონომიური რესპუბლიკის რესპუბლიკური და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ბიუჯეტების სასარგებლოდ აღსასრულებელ საქმეებზე აღსრულების ეროვნული ბიუროს თანხმობის, ხოლო სხვა საქმეებზე – აგრეთვე კრედიტორის თანხმობის არსებობის შემთხვევაში რეესტრში რეგისტრირებულ პირს უფლება აქვს, მოახდინოს რეესტრში რეგისტრაციის შედეგად შეზღუდული ქონების განკარგვა.

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

7.4. 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 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 (ინდივიდუალური) 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 (ინდივიდუალური) 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.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 11 ივნისის №----- გადაწყვეტილებით შპს დ-----ის სარეგისტრაციო განცხადებაზე შეჩერდა წარმოება ხსენებული საკანონდებლო და ნორმატიული დანაწესის სრული დაცვით. ამავე გარემოებათა სამართლებრივ შეფასებას ეფუძნება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 6 ივლისის №----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე. შესაბამისად, არ არსებობს სადავო გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობისა და მოპასუხისათვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების სამართლებრივი საფუძველი.

7.5. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 24-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ისეთი მოქმედების განხორციელების ან ისეთი მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნით, რომელიც არ გულისხმობს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას.

ამავე კოდექსის 33¹ მუხლის თანახმად, თუ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ რაიმე მოქმედების განხორციელება ან უარი რაიმე მოქმედების განხორციელებაზე უკანონოა და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო ამ კოდექსის 24-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს, განხორციელოს ეს მოქმედება ან თავი შეიკავოს ამ მოქმედების განხორციელებისაგან.

სააღსრულებო წარმოების შესახებ საქართველოს კანონის მე-19² მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედმა საჯარო სამართლის იურიდიულმა პირმა – საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ რეესტრში რეგისტრირებული პირის მიერ ქონებაზე საკუთრების ან სხვა უფლების რეგისტრაციისთანავე, დაუყოვნებლივ უნდა აცნობოს ამის შესახებ აღსრულების ეროვნულ ბიუროს/კერძო აღმასრულებელს მის მიერ წარმოებულ საქმეზე და უნდა შეაჩეროს მოვალის ქონების შემდგომი განკარგვის რეგისტრაცია პირის რეესტრიდან ამორიცხვამდე, გარდა საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად ამ ქონების იძულებით განკარგვისა და ამ კანონის 19⁴ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა. ამავე კანონის მე-19⁴ მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეესტრში რეგისტრირებულ პირზე დაწესებული შეზღუდვები მთლიანად იხსნება რეესტრიდან მისი ამორიცხვისთანავე. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო,

ავტონომიური რესპუბლიკის რესპუბლიკური და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ბიუჯეტების სასარგებლოდ აღსასრულებელ საქმეებზე აღსრულების ეროვნული ბიუროს თანხმობის, ხოლო სხვა საქმეებზე – აგრეთვე კრედიტორის თანხმობის არსებობის შემთხვევაში რეესტრში რეგისტრირებულ პირს უფლება აქვს, მოახდინოს რეესტრში რეგისტრაციის შედეგად შეზღუდული ქონების განკარგვა.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის 4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის მე-19¹ პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია მოვალეთა რეესტრში რეგისტრირებული მოვალის მიერ ქონებაზე საკუთრების ან სხვა უფლების რეგისტრაციის შესახებ დაუყოვნებლივ აცნობოს შესაბამის სააღსრულებო ბიუროს და შეაჩეროს შემდგომი, ნებისმიერი სახის რეგისტრაცია რეესტრიდან მოვალის ამორიცხვამდე, გარდა საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაციისა და დამისამართებისა.

დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 17 იანვრის №----- გადაწყვეტილებით განხორციელდა უფლების წინასწარი რეგისტრაცია თ-----ის სახელზე შპს დ-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისი, დ-----
----- მიმდებარედ, ფართი (მშენებარე) სართული 2, ბინა №-- (ს.კ. 0-----
-----).

ამდენად, ქ. თბილისი, დ----- მიმდებარედ, ფართი (მშენებარე) სართული 2, ბინა №---ზე (ს.კ. 0-----) სადღეისოდ რეგისტრირებულია თ-----ის სამომავლო უფლება მასსა და შპს დ-----ს შორის არსებული გადახდის განვადებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. მხარეთა შორის სადავო არ არის ასევე ის გარემოება, რომ თ-----ე რეგისტრირებულია მოვალეთა რეესტრში მის მიმართ მიმდინარე იძულებითი აღსრულების პროცედურის შესაბამისად. ამასთან, აღსრულება არ მიმდინარეობს ამ კანონის 19⁴ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ, სახელმწიფო, ავტონომიური რესპუბლიკის რესპუბლიკური და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ბიუჯეტების სასარგებლოდ აღსასრულებელი გადაწყვეტილების იძულებითი აღსრულების მიზნით. ამასთან, იძულებითი აღსრულების პროცესში მონაწილე კრედიტორს - სს ს-----ს თანხმობა ქ. თბილისი, დ----- №--, სართული 2, ბინა №---ზე (ს.კ. 0-----) თ-----ის სამომავლო უფლების გაუქმების თაობაზე არ განუცხადებია. შესაბამისად, აღსრულების ეროვნული ბიუროს შიდა

ქართლისა და მცხეთა-მთაწმინდის სააღსრულებო ბიუროს 2018 წლის 12 სექტემბრის №----- წერილით მართებულიად განიმარტა, რომ თ-----ის მოვალეთა რეესტრში რეგისტრაციის გამო შეზღუდვა ვრცელდებოდა მის სამომავლო უფლების გაუქმების სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებითად.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს უარი ქმედების განხორციელებაზე, კერძოდ უარი თ-----ის სასარგებლოდ რეგისტრირებული სამომავლო საკუთრების უფლების გაუქმების შესახებ რეგისტრაციის განხორციელებასთან დაკავშირებით, შესაბამისობაშია სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ საქართველოს კანონის დანაწესთან; შესაბამისად, მოსარჩელის მოთხოვნა სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროსათვის ქმედების განხორციელების -თ-----ის სასარგებლოდ რეგისტრირებული სამომავლო საკუთრების გაუქმების შესახებ რეგისტრაციის განხორციელებასთან დაკავშირებით თანხმობის გაცემის დავალების თაობაზე მოკლებულია სამართლებრივ საფუძველს.

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 უნდა დარჩეს უცვლელად.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12, 22-ე, 23-ე, 24-ე, 32-33¹ 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. შპს დ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩეს უცვლელად;
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7^ა) 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