



**ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით**

15 ივლისი, 2019 წელი

ქუთაისი

ქ.

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

შემადგენლობა

მოსამართლეები: გოჩა აბუსერიძე (მომხსენებელი)
მურთაზ მეშველიანი, ხათუნა ხომერიკი

სხდომის მდივანი ონისე გურეშიძე

აპელანტები:

1. სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს აჭარისა და გურიის სააღსრულებო ბიურო

წარმომადგენელი – ს-----ე

2. შ-----ე

წარმომადგენელი – რ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე – თ-----ე

წარმომადგენელი – რ-----ე

მოპასუხე – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისი

წარმომადგენელი – ნ-----ე

მესამე პირები:

1. შპს „რ-----ი“, შპს „კ-----ი“, ვ-----ე, მ-----ე

დავის საგანი – ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ძალადაკარგულად გამოცხადება, ბათილად ცნობა, ქმედების განხორციელების დაკალდებულება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილება

1.1. აპელანტის სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს აჭარისა და გურიის სააღსრულებო ბიუროს მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება, კერძოდ აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2012 წლის 10 თებერვლის №ა1-----1 და №ა1-----2 განკარგულებების ბათილად ცნობის ნაწილში და ახალი გადაწყვეტილებით თ-----ის სარჩელის ზემოაღნიშნულ ნაწილში უარყოფა

1.2. აპელანტის შ-----ის მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით თ-----ის სარჩელის უარყოფა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2.1. 2015 წლის 30 ნოემბერს თ-----ემ სარჩელით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის, სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს, შ-----ის მიმართ და სარჩელის დაზუსტების შემდეგ მოითხოვა:

- საჯარო რეესტრის ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 20 ოქტომბრის №88-----5 და 2009 წლის 27 მაისის №88-----1 სარეგისტრაციო გადაწყვეტილებებით დადგენილი სამართლებრივი ურთიერთობების 2010 წლის 05 თებერვლიდან ძალადაკარგულად აღიარება;

- კერძო აღმასრულებლის მ-----ის მიერ 2011 წლის 11 ნოემბერს შედგენილი ქ. ბათუმში 2-----ის ქუჩის №93/13-ში მშენებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში პირველ სართულზე არსებული კომერციული დანიშნულების 30 კვ.მ. და 120 კვ.მ. ფართების აღწერა-დაყადაღების აქტის ბათილად ცნობა;

- ქ.ბათუმში 2-----ის ქ. №93/13-ში მშენებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში პირველ სართულზე არსებული კომერციული დანიშნულების 120 კვ.მ. ფართზე (ს/კ 05-----0) აუქციონის დანიშვნის თაობაზე №ა11-----1 განკარგულებისა და №ა11-----2 განკარგულების ბათილად ცნობა;

- ქ. ბათუმში 2-----ის ქ. №93/13-ში მშენებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში 1-ელ სართულზე არსებული კომერციული დანიშნულების 30 კვ.მ. და 120 კვ.მ. ფართების საჯარო აუქციონზე რეალიზაციის შედეგად ქონებაზე შემძენად შ-----ის გამოცხადებასთან დაკავშირებით აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2012 წლის 10 თებერვლის №ა1-----1 და №ა1-----2 განკარგულებების ბათილად ცნობა;

- ქ. ბათუმში, 2-----ის ქ. №93/13-ში მშენებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში 1-ელ სართულზე არსებული კომერციული დანიშნულების 30კვ.მ. და 120კვ.მ. ფართების შ-----ის საკუთრებად რეგისტრაციის თაობაზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 22 თებერვლის №88-----0 და №88-----4 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა.

მოსარჩელის აღნიშვნით, 2010 წლის 29 აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შპს „ჰ-----ის“ საკუთრებად რეგისტრირებული 283.9 კვ.მ. ფართი,

რომელიც მოიცავდა მთლიანი მშენებარე სახლის I სართულის კომერციულ ნაწილს, შეიძინა თ-----ემ. როგორც გაირკვა, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ქ. ბათუმში 2-----ის ქ. №93/13-ში მშენებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში პირველ სართულზე არსებული კომერციული დანიშნულების 283.9 კვ.მ. მთლიანი ფართის შპს „ჰ-----ის“ საკუთრებად რეგისტრაციისთანავე, ვინაიდან აღნიშნული რეგისტრაცია თავისი არსით გულისხმობდა უკვე შპს „რ-----ის“ საკუთრებად რეგისტრირებული 30 კვ.მ. და 120 კვ.მ. ფართების გაერთიანებასა და დარჩენილ ნაწილთან ერთად რეგისტრაციას, არ მომხდარა წინა რეგისტრაციის შესახებ სარეგისტრაციო გადაწყვეტილებების ძალადაკარგულად გამოცხადება, რამაც გამოიწვია ფართების გაორება, შემდგომში კი მოსარჩელის საკუთრებად რეგისტრირებულ ფართში შემავალი ფართის სხვისი ვალების ამოღების მიზნით აუქციონზე რეალიზაცია.

მოსარჩელე მხარე მიიჩნევს, რომ ფაქტობრივად, ქ. ბათუმში 2-----ის ქ. №93/13-ში მშენებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში 1-ელ სართულზე არსებული კომერციული დანიშნულების 30 კვ.მ. ფართის და 120 კვ.მ. ფართის შპს „რ-----ის“ საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები ძალადაკარგულად ითვლება ამავე მისამართზე მთლიანი კომერციული დანიშნულების 283.9 კვ.მ. ფართის ოდენობით შპს „ჰ-----ზე“ რეგისტრაციის დღიდან, ვინაიდან ამავე ფართში შედიოდა სწორედ 30 კვ.მ. და 120 კვ.მ. კომერციული დანიშნულების ფართები; ამ წესით სარეგისტრაციო გადაწყვეტილებების ძალადაკარგულად აღიარების შემთხვევაში, ბათილია ამავე ქონებაზე განხორციელებული იძულებითი აღსრულების შედეგები და შესაბამისი სადავო სააღსრულებო განკარგულება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურისაგან მოპოვებული მასალებით გაირკვა, რომ თ-----ის საკუთრებად რეგისტრირებული 283 კვ.მ. კომერციული დანიშნულების ფართი წარმოადგენს, ქ. ბათუმში 2-----ის ქ. №93/13-ში მშენებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში შპს „რ-----ის“ საკუთრებას - მშენებარე სახლის 1-ელ სართულზე რეგისტრირებული 30 კვ.მ. და 120 კვ.მ. ფართების გაერთიანების და სხვა დარჩენილი კომერციული ფართის ჯამს.

საცხოვრებელ სახლში პირველ სართულზე არსებული კომერციული დანიშნულების 120 კვ.მ. ფართის შპს „რ-----ის“ საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის შემდეგ, იგი დატვირთული იქნა იპოთეკით მ-----ის სასარგებლოდ (განაცხადის რეგისტრაციის №88-----2); ასევე, შპს „რ-----ის“ მიერ იპოთეკით იქნა დატვირთული ვ-----ის სასარგებლოდ მისსავე საკუთრებად რეგისტრირებული 30 კვ.მ არასაცხოვრებელი კომერციული დანიშნულების ფართი (განაცხადის რეგისტრაციის №88-----3). შპს „რ-----მა“ 2010 წლის 18 იანვარს №88-----1 განაცხადით მიმართა ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ქ. ბათუმში, 2-----ის ქ. №93/13-ში მშენებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში პირველ სართულზე არსებული კომერციული დანიშნულების 283.9 კვ.მ. მთლიანი ფართის

შეთანხმების საფუძველზე შპს „ჰ-----ის“ საკუთრებად რეგისტრაცია; სარეგისტრაციო სამსახურისთვის წარდგენილი იქნა ოქმი და ნახაზი. წარდგენილი ოქმიდან ირკვევა, რომ შპს „რ-----ი“ თანახმაა, მოხდეს ქ. ბათუმში 2-----ის ქ. №93/13-ში მშენებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში პირველ სართულზე არსებული კომერციული დანიშნულების 283.9 კვ.მ. ფართის შპს „ჰ-----ის“ საკუთრებად რეგისტრაცია. ამავე ოქმში მითითებულია, რომ „შპს „ჰ-----ს“ გადასცეს ნასყიდობის საგანი, ე.ი. მშენებარე სახლში 2-----ის 93/13-ში შპს „რ-----ის“ საკუთრებაში არსებული კომერციული ფართი, 1-ელ სართულზე 283.9 კვ.მ. აღსანიშნავია, რომ ფართის ნაწილი დატვირთულია ხელშეკრულებებით“. განაცხადზე მხარეთა მიერ წარდგენილი ხელშეკრულების მე-3 მუხლის 3.2 პუნქტში მითითებულია: „ნასყიდობის საგანი არის დატვირთული იპოთეკური სესხით, რაც მყიდველისათვის ცნობილია“.

ხსენებული დოკუმენტები თავისი შინაარსით იმაზე მიუთითებს, რომ სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილი ფართი მოიცავდა უკვე შპს „რ-----ის“ საკუთრებად 05-----0 და 05-----1 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ, 30 კვ.მ. და 120 კვ.მ. კომერციული დანიშნულების ფართებს, რომლებიც სწორედაც რომ დატვირთული იყო იპოთეკით. აღნიშნულს ისიც ადასტურებს, რომ შპს „რ-----ს“ საპროექტო დოკუმენტაციის მიხედვით ქ. ბათუმში 2-----ის ქ. №93/13-ში I სართულზე გააჩნდა მხოლოდ 283.9 კვ.მ. კომერციული დანიშნულების ფართი.

№88-----1 განაცხადი შპს „ჰ-----ის“ საკუთრებად ქონების რეგისტრაციის თაობაზე დასრულებულ იქნა 2010 წლის 05 თებერვალს, რაც მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ ამით განხორციელდა შპს „ჰ-----ის“ საკუთრებად შპს „რ-----ის“ საკუთრებაში უკვე რეგისტრირებული 30 კვ.მ. და 120 კვ.მ. ფართების გაერთიანება და მისი ერთიანად საპროექტო დოკუმენტაციით დადგენილი ოდენობით, I სართულზე მთლიანი კომერციული დანიშნულების ფართის სახით რეგისტრაცია.

უძრავი ქონების გადაცემის შესახებ 2010 წლის 29 აპრილის ხელშეკრულების საფუძველზე ქ. ბათუმში 2-----ის ქუჩის №93/13-ში I სართულზე არსებული შპს „ჰ-----ის“ საკუთრებად რეგისტრირებული 283.9 კვ.მ. კომერციული დანიშნულების ფართი საჯარო რეესტრში აღირიცხა თ-----ის საკუთრებად (ს/კ. 05-----2.).

მიუხედავად იმისა, რომ N88-----1 განაცხადით შპს „ჰ-----ის“, შემდგომში კი მოსარჩელის საკუთრებად რეგისტრირებული 283.9 კვ.მ. კომერციული დანიშნულების ფართი მოიცავდა მანამდე შპს „რ-----ის“ საკუთრებად რეგისტრირებულ 30 კვ.მ. და 120 კვ.მ. კომერციული დანიშნულების ფართებსაც, კერძო აღმასრულებლის, მოპასუხე მ-----ის მიერ მოხდა იმ ფართების აღწერა და დაყადაღება, რომელზეც შპს „რ-----ს“ აღარ გააჩნდა არავითარი უფლება. აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ თ-----ის საკუთრებაში არსებული ფართი რეალიზებული იქნა იძულებით აუქციონზე მესამე პირების სასარგებლოდ არსებული დავალიანების ამოღების მიზნით, რამაც გამოიწვია მოსარჩელის კონსტიტუციით დაცული საკუთრების უფლების შელახვა და მისი

ამ უფლების დაცვის ერთადერთ გზას, სასამართლოს მიერ სარჩელის გაზიარება წარმოადგენს.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 12 აპრილის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16.1 მუხლის თანახმად საქმეში მესამე პირებად ჩაებნენ - ვ-----ე, მ-----ე, ხოლო 16.2 მუხლის საფუძველზე - შპს „რ-----ი“ და შპს „კ-----ი“.

მოპასუხეებმა - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის და სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს აჭარისა და გურიის სააღსრულებო ბიუროს და **მესამე პირების** - შპს „რ-----ს“ წარმომადგენლებმა, შოთა და მ-----ეებმა სარჩელი არ ცნეს და მისი უარყოფა მოითხოვეს.

მესამე პირის, შპს „კ-----ის“ წარმომადგენელი დაეთანხმა სარჩელს და აღნიშნა, რომ 2009 წლის დეკემბერში სასამართლო გადაწყვეტილებით დადგენილი ვალდებულების შესრულების პირობით მიიღო შპს „კ-----მა“ საკუთრებაში უძრავი ქონება - ქ. ბათუმში, 2-----ის ქ. №93/13 მდებარე მშენებარე სახლის I სართულზე არსებული 283 კვ.მ. ფართი შპს „რ-----ისაგან“ და საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, ამ დროისათვის ქონებას რაიმე სახის შეზღუდვა არ გააჩნდა. შემდეგომ, საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გაისტუმრა შპს „კ-----მა“ და ეს უძრავი ქონება ნასყიდობის საფუძველზე თავისუფალ მდგომარეობაში გადასცა მოსარჩელე თ-----ეს.

283 კვ.მ. ფართიდან თუ რაიმე ნაწილი იყო გამოყოფილი და საჯარო რეესტრს მასზე სხვა პირის საკუთრების უფლება ჰქონდა დარეგისტრირებული, ეს შპს „კ-----ისთვის“ უცნობი იყო და ამის თაობაზე არც შპს „რ-----ს“ უცნობებია თავის დროზე. ასე რომ ყოფილიყო, შპს „კ-----ის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციას რეესტრი ვერ შეასრულებდა. სინამდვილეში, სადავო 120 კვ.მ. და 30 კვ.მ. ფართები, I სართულზე მდებარე, მთლიანი 283 კვ.მ. ფართის შემადგენელ ნაწილს წარმოადგენს, რაზედაც შპს „კ-----მა“ მოიპოვა საკუთრების უფლება, რაც მშენებარე სახლის შეთანხმებულ პროექტს შეესაბამება და ამ მთლიანი ფართის ნახაზი საჯარო რეესტრს წარედგინა შპს „კ-----ის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროს.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილებით თ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2012 წლის 10 თებერვლის №ა1-----1 და №ა1-----2 განკარგულებები ქ. ბათუმში, 2-----ის ქუჩის №93/13-ში მშენებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლის I სართულზე არსებული 30 კვ.მ. და 120 კვ.მ. ფართების საჯარო აუქციონზე რეალიზაციის შედეგად ქონებაზე შემძენად შ-----ის გამოცხადებასთან დაკავშირებით; ამავე გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისი დავალდებულდა, ძალადაკარგულად ეცნო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009

წლის 03 ივნისის №88-----1-07 2009 წლის 06 ნოემბრის №88-----5-07 გადაწყვეტილებები, ქ. ბათუმში, 2-----ის ქუჩის №93/13-ში მშენებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში I სართულზე არსებული კომერციული დანიშნულების 30 კვ.მ. და 120 კვ.მ. ფართების შპს „რ-----ის“ საკუთრებად რეგისტრაცია. თ-----ის სარჩელი დანარჩენ ნაწილში არ დაკმაყოფილდა.

ამ დასკვნამდე სასამართლო მივიდა შემდეგ გარემოებათა გამო:

სასამართლოს მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1.1. ქ. ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის 2008 წლის 6 მაისის №0-----6 ბრძანებით ქ. ბათუმში, 2-----უჩა №93-ში მდებარე 597.5 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის ნებართვა გაიცა სულიკო ჟოჟაძეზე. საჯარო რეესტრის მონაცემებით, ქ. ბათუმში, 2-----უჩა №93-ში მდებარე 597.5 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრები იყვნენ სულიკო და ჯუმბერ ჟოჟაძეები.

უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ 2008 წლის 12 თებერვლის ხელშეკრულების საფუძველზე ქ. ბათუმში, 2-----უჩა №93-ში მდებარე 598 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მშენებარე ობიექტი გადავიდა შპს „რ-----ის“ საკუთრებაში, ხოლო საკუთრების უფლება 2008 წლის 15 დეკემბრიდან დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში. შესაბამისად, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა, ახალი მშენებლობის ნებართვის საფუძველზე გა---რძო, შპს „რ-----მა“;

2.1.2. ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 03 ივნისის №88-----1-07 გადაწყვეტილებით ქ. ბათუმში, 2-----ის ქ. №93/13-ში მდებარე 120 კვ.მ. არასაცხოვრებელ ფართზე (მშენებარე) შპს „რ-----ის“ დირექტორის, რ. მ-----ის 2009 წლის 15 მაისის №5-09 ბრძანებისა და აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, აღირიცხა შპს „რ-----ის“ საკუთრების უფლება (საკადასტრო კოდი 05-----0).

ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 06 ნოემბრის №88-----5-07 გადაწყვეტილებით, ქ. ბათუმში, 2-----ის ქ. №93/13-ში მდებარე 30 კვ.მ. არასაცხოვრებელ ფართზე (მშენებარე) შპს „რ-----ის“ დირექტორის, რ. მ-----ის 2009 წლის 15 მაისის №5-09 ბრძანებისა და აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, აღირიცხა შპს „რ-----ის“ საკუთრების უფლება (საკადასტრო კოდი 05-----1).

ზემოაღნიშნული ფართებიდან, კერძოდ 120 კვ.მ. არასაცხოვრებელი კომერციული ფართი შპს „რ-----ის“ მიერ 18 000 აშშ დოლარის სესხის უზრუნველყოფის მიზნით დატვირთული იქნა იპოთეკით მ-----ის სასარგებლოდ (განაცხადის რეგისტრაციის №88-----2). ასევე, შპს „რ-----ის“ მიერ იპოთეკით იქნა დატვირთული ვ-----ის სასარგებლოდ მისსავე საკუთრებად რეგისტრირებული 30 კვ.მ. არასაცხოვრებელი კომერციული დანიშნულების ფართიც (განაცხადის რეგისტრაციის №88-----3), ხოლო 2009 წლის 13 ოქტომბრის იპოთეკის ხელშეკრულებით, შპს „ა---ს“ სასარგებლოდ ქ. ბათუმში, 2-----ის ქ. №93/13-ში მდებარე 593 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი;

2.1.3. შპს „რ-----ის“ სასარგებლოდ საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისა და ამ ფართების იპოთეკით დატვირთვის შემდგომ, 2010 წლის 18 იანვარს შპს „რ-----მა“ განაცხადით (№88-----1) მიმართა ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2009 წლის 30 სექტემბრის №2-720/09 განჩინებით დაკისრებული ვალდებულების შესრულების მიზნით, შპს „რ-----ს“ და შპს „ჰ-----ს“ შორის 2009 წლის 31 დეკემბერს გაფორმებული უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ხელშეკრულების საფუძველზე ქ. ბათუმში, 2-----ის ქ. №93/13-ში მშენებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში 1-ელ სართულზე არსებული, 283,9 კვ.მ. კომერციული დანიშნულების მთლიანი ფართის (რომელშიც შედიოდა კიბის უჯრედის ფართიც) შპს „ჰ-----ის“ საკუთრებად რეგისტრაცია;

წარდგენილი განაცხადი შეჩერებული იქნა სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 25 იანვრის გადაწყვეტილებით ვინაიდან ხელშეკრულებაში მითითებულ კოდზე რეგისტრირებული არ იყო შპს „რ-----ის“ საკუთრების უფლება და განმცხადებელს მოეთხოვა კორექტირებული ხელშეკრულების წარდგენა;

დადგენილი ხარვეზის აღმოფხვრის მიზნით, შპს „რ-----ის“ მიერ 2010 წლის 4 თებერვალს სარეგისტრაციო სამსახურისთვის წარდგენილი იქნა შპს „რ-----ის“ პარტნიორთა კრების 2010 წლის 29 იანვრის ოქმი №1 და აზომვითი ნახაზი. წარდგენილი ოქმიდან ირკვევა, რომ შპს „რ-----ი“ თანახმაა, მოხდეს ქ. ბათუმში 2-----ის ქ. №93/13-ში მშენებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში 1-ელ სართულზე არსებული კომერციული დანიშნულების 283,9 კვ.მ. ფართის შპს „ჰ-----ის“ საკუთრებად რეგისტრაცია. ამავე ოქმში მითითებულია, რომ „შპს „ჰ-----ს“ გადასცეს ნასყიდობის საგანი, ე.ი. მშენებარე სახლში 2-----ის 93/13-ში შპს „რ-----ის“ საკუთრებაში არსებული, 1-ელ სართულზე მდებარე 283,9 კვ.მ. კომერციული ფართი. აღსანიშნავია, რომ ფართის ნაწილი დატვირთულია ხელშეკრულებით“. ამავე განაცხადზე მხარეთა მიერ წარდგენილი ხელშეკრულების მე-3 მუხლის 3.2 პუნქტში მითითებულია: „ნასყიდობის საგანი არის დატვირთული იპოთეკური სესხით, რაც მყიდველისათვის ცნობილია“.

2010 წლის 5 თებერვალს წარდგენილ განაცხადზე წარმოება დასრულდა და განხორციელდა შპს „ჰ-----ის“ საკუთრებად 283,9 კვ.მ.-ის რეგისტრაცია ს/კ 05-----2;

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დაცული მონაცემების თანახმად, რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის №88-----1-07 (05.02.2010) გადაწყვეტილებით, №05-----2 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე დარეგისტრირდა შპს „ჰ-----ის“ (ს/ნ.2-----6) საკუთრების უფლება (საფუძველი: ნასყიდობის ხელშეკრულება, გაფორმების თარიღი: 05/01/2010, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო);

2010 წლის 29 აპრილის ნასყიდობის (უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის) ხელშეკრულების საფუძველზე შპს „ჰ-----ის“ საკუთრებად რეგისტრირებული

283,9 კვ.მ. ფართი, რომელიც მოიცავდა მთლიანი მშენებარე სახლის 1-ლი სართულის კომერციულ ნაწილს, შეიძინა მოსარჩელე თ-----ემ;

რეგისტრაციის შესახებ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის №88-----3 (05.05.2010) გადაწყვეტილებით, ზემოაღნიშნულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იქნა თ-----ის საკუთრების უფლება (საფუძველი: უძრავი ქონების გადაცემის ხელშეკრულება, გაფორმების თარიღი: 29/04/2010, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო);

2.1.4. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მიერ 2011 წლის 08 ნოემბერს გაცემული იქნა სააღსრულებო ფურცელი 2011 წლის 05 ოქტომბრის განჩინებაზე, რომლითაც დამტკიცდა მხარეთა შორის მორიგება და შპს „რ-----ს“ დაეკისრა შპს „თ-----ის“ სასარგებლოდ ძირი თანხის - 20 950 ლარისა და პირგასამტეხლოს, 9000 ლარის გადახდა 2011 წლის 12 ოქტომბრამდე.

შპს „თ-----მა“ სააღსრულებო ფურცელი წარადგინა აჭარისა და გურიის სააღსრულებო ბიუროში. კერძო აღმასრულებლის, მ-----ის მიერ 2011 წლის 10 ნოემბერს შედგენილი იქნა განცხადების მიღების ბარათი წარდგენილ სააღსრულებო ფურცელზე.

2011 წლის 11 ნოემბერს კერძო აღმასრულებელმა მ-----მ მოვალეს, შპს „რ-----ს“ გაუგზავნა წინადადება გადაწყვეტილების ნებაყოფლობითი შესრულების შესახებ, რაც 12 ნოემბერს ჩაბარდა მოვალეს, თუმცა დათქმულ დროში მოვალემ გადაწყვეტილება ნებაყოფლობით არ შეასრულა. კერძო აღმასრულებელმა მ-----მ მოვალის ქონების მოძიების მიზნით 2011 წლის 11 ნოემბერს წერილით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ინფორმაცია შპს „რ-----ის“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების შესახებ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2011 წლის 17 ნოემბერს აღმასრულებელს გაეგზავნა წერილობითი ინფორმაცია საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით შპს „რ-----ის“ უძრავი ქონების საკუთრების შესახებ და საჯარო რეესტრის ამონაწერები ქ. ბათუმში, 2-----ის ქ. №93/13-ში მდებარე 120 კვ.მ. არასაცხოვრებელ ფართსა (საკადასტრო კოდი 05-----0) და 30 კვ.მ. არასაცხოვრებელ ფართზე (საკადასტრო კოდი 05-----1), რაზეც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო შპს „რ-----ის“ საკუთრების უფლება, ასევე ვ-----ის, მ-----ის და შპს „ა----ს“ იპოთეკა;

2.1.5. კერძო აღმასრულებლის, მ-----ის მიერ 2011 წლის 11 ნოემბერს შედგენილ იქნა მოვალის ქონების აღწერისა და დაყადაღების შესახებ აქტი, რომელშიც მოვალე შპს „რ-----ის“ ქონების სახით შეტანილია ქ. ბათუმში, 2-----ის ქ. №93/13-ში მდებარე 598 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, მასზე მშენებარე სახლის 1-ელ სართულზე არსებული 120 და 30 კვ.მ. არასაცხოვრებელ ფართები. აქტშივე მითითებულია, რომ მშენებლობა არის დაუსრულებელი. აღნიშნული ყადაღა აღმასრულებლის წერილის საფუძველზე საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 29 ნოემბრის შესაბამისი გადაწყვეტილებებით დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში.

კერძო აღმასრულებლის, მ-----ის მოთხოვნის საფუძველზე, შპს „ე-----XX-ის“ მიერ შეფასებული იქნა მოვალე შპს „რ-----ის“ დაყადაღებული ქონება, რომლის საბაზრო ღირებულებამ 2011 წლის 24 ნოემბრის დასკვნის თანახმად შეადგინა 125000 ლარი, კერძოდ, 30 კვ.მ. არასაცხოვრებელ ფართის ღირებულებაა 25000 ლარი, ხოლო 120 კვ.მ. ფართისა - 100000 ლარი;

2.1.6. აღსრულების ეროვნული ბიუროს მრჩევლის, ბ. დ-----ილის მიერ მიღებული იქნა შესაბამისი განკარგულებები, კერძო აღმასრულებელ მ-----ის წარმოებაში არსებულ სააღსრულებო საქმეებზე, მოვალის, შპს „რ-----ს“ საკუთრებაში რიცხულ, ქ. ბათუმში, 2-----ის ქ. №93/13-ში მდებარე 120 და 30 კვ.მ. არასაცხოვრებელ ფართებზე აუქციონის დანიშვნის შესახებ, რის თაობაზეც წერილობით ეცნობათ იპოთეკარებს: შპს „ა---ს“, მ-----ეს და ვ-----ეს. აუქციონი ჩატარებული იქნა ელექტრონული ვებგვერდის საშუალებით www.eauction.ge.

2012 წლის 10 თებერვალს აღსრულების ეროვნული ბიუროს მრჩევლის, ბ. დ-----ილის მიერ მიღებული იქნა №ა1-----1 და №ა1-----2 განკარგულებები ქ. ბათუმში 2-----ის ქ. №93/13-ში მშენებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლის 1-ელ სართულზე არსებული 30 კვ.მ. (ს/კ. 05-----1) და 120 კვ.მ. (ს/კ. 05-----0) ფართების საჯარო აუქციონზე რეალიზაციის შედეგად ქონებაზე შემძენად შ-----ის (შპს „თ-----ის“ ერთ-ერთი დამფუძნებელი პარტნიორი და დირექტორი) გამოცხადებასთან დაკავშირებით; 30 კვ.მ. ფართის შეძენა მოხდა 2500 ლარად, ხოლო 120 კვ.მ.-ისა, 5000 ლარად;

2.1.7. საჯარო იძულებითი აუქციონის შედეგად ქ. ბათუმში, 2-----ის ქ. №93/13-ში მშენებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში პირველ სართულზე არსებული კომერციული დანიშნულების 30 კვ.მ. და 120 კვ.მ. ფართები გაიყიდა და მყიდველის, შ-----ის მიერ თანხების სრულად გადახდის შემდგომ მიღებული იქნა 2012 წლის 10 თებერვლის №ა1-----1 და №ა1-----2 განკარგულებები საჯარო აუქციონზე რეალიზაციის შედეგად ქონებაზე შემძენად შ-----ის გამოცხადებასთან დაკავშირებით.

ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 22 თებერვლის №88-----4-03 გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით: 05-----0 აღსრულების ეროვნული ბიუროს 10.02.2012წ. №ა1-----1 განკარგულების საფუძველზე აღირიცხა შ-----ის საკუთრების უფლება.

ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 22 თებერვლის №88-----0-03 გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით: 05-----1 აღსრულების ეროვნული ბიუროს 10.02.2012წ. №ა1-----2 განკარგულების საფუძველზე აღირიცხა შ-----ის საკუთრების უფლება;

2.1.8. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურში 2015 წლის 30 ნოემბერს წარდგენილი იქნა თ-----ის №23-----7 განცხადება ამავე სამსახურის 2009 წლის 20 ოქტომბრის №88-----5 და 2009

წლის 27 მაისის №88-----1 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების 2010 წლის 5 თებერვლიდან ძალადაკარგულად გამოცხადების თაობაზე, შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით, რომელიც საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-13 მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის შესაბამის ელექტრონულ პროგრამაში რეგისტრირებული იქნა №88-----0 და №88-----2 პირობითი განცხადებით.

ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2015 წლის 15 დეკემბერს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტების შესაბამისად, მიღებული იქნა №88-----0-03 და №88-----2-03 გადაწყვეტილებები სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და განმცხადებელს განემარტა, რომ დასაზუსტებელი იყო მოთხოვნა ან/და იმ შემთხვევაში თუ ითხოვდა უძრავ ნივთ(ებ)ზე საკადასტრო კოდ(ებ)ით 05-----0 და 05-----1 რეგისტრაციის ძალადაკარგულად გამოცხადებას, დამატებით წარსადგენი იქნებოდა საკუთრების უფლების გაუქმების ან გაუქმების საფუძვლის დამადასტურებელი დოკუმენტი (მაგ. ასეთ დოკუმენტს შეიძლება წარმოადგენდეს აღსრულების ეროვნული ბიუროს 10.02.2012წ. №A1-----1/№A1-----2 განკარგულებ(ებ)ის ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად ცნობის დამადასტურებელი დოკუმენტი) და სარეგისტრაციო მომსახურების გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-17 მუხლით გათვალისწინებული გარემოების შესაბამისად.

ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის №88-----0-04 (21.01.2016) და №88-----2-04 (21.01.2016) გადაწყვეტილებებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია;

2.1.9. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 2016 წლის 18 და 21 იანვარს წარდგენილი იქნა თ-----ის №6-----7 და №9-----7 ადმინისტრაციული საჩივრები სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის №88-----0-03 (15.12.2015) და №88-----2-03 (15.12.2015) გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობისა და ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების მოთხოვნით, რეგისტრაციის შესახებ №88-----1-07 (03.06.2009) და №88-----5-07 (06.11.2009) გადაწყვეტილებების 2010 წლის 05 თებერვლიდან ძალადაკარგულად ცნობის თაობაზე.

ეროვნულ სააგენტოში ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად დადგინდა, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №88-----0-04 (21.01.2016) და №88-----2-04 (21.01.2016) გადაწყვეტილებები იყო კანონიერი და არ არსებობდა მათი

ბათილად ცნობისა და რეგისტრაციის შესახებ №88-----1-07 (03.06.2009) და №88-----5-07 (06.11.2009) გადაწყვეტილებების ძალადაკარგულად გამოცხადების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 მარტის №6---- გადაწყვეტილებით თ-----ის წარმომადგენელს, რ-----ეს 2016 წლის 18 იანვრის №6-----7 და ამავე წლის 21 იანვრის №9-----7 ადმინისტრაციული საჩივრების დაკმაყოფილებაზე ეთქვა უარი;

2.1.10. შპს „რ-----სა“ და შპს „ჰ-----ს“ შორის 2009 წლის 31 დეკემბერს გაფორმებული იქნა უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2009 წლის 30 სექტემბრის N2-720/09 განჩინებით განსაზღვრული ვალდებულების აღების სანაცვლოდ, შპს „ჰ-----ს“ საკუთრებაში გადაეცა შპს „რ-----ის“ დირექტორის (რ. მ-----ე) კუთვნილი, მშენებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის 1-ელ სართულზე მდებარე 280 კვ.მ. ფართი მისამართი: ქ. ბათუმი, 2-----ის ქ. №93/13, 598 კვ.მ. დაუზუსტებელი მონაცემებით მიწის ნაკვეთი, უძრავი ნივთის საკადასტრო კოდი: 05-----0.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ შპს „ჰ-----ისათვის“ საკუთრებაში გადაცემულ აღნიშნულ ფართში შედიოდა შპს „რ-----ის“ საკუთრებად ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 03 ივნისის №88-----1-07 და 2009 წლის 06 ნოემბრის №88-----5-07 გადაწყვეტილებით რეგისტრირებული, 30 კვ.მ. და 120 კვ.მ. კომერციული დანიშნულების ფართები; კერძოდ:

შპს „რ-----სა“ და შპს „ჰ-----ს“ შორის 2009 წლის 31 დეკემბერს გაფორმებულ, უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ხელშეკრულების 3.2. პუნქტში მითითებულია, რომ ნასყიდობის საგანი არის დატვირთული იპოთეკური სესხით.

2010 წლის 18 იანვარს შპს „რ-----მა“ განაცხადით (№88-----1) მიმართა საჯარო რეესტრის ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა შპს „რ-----ს“ და შპს „ჰ-----ს“ შორის 2009 წლის 31 დეკემბერს გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე 283,9 კვ.მ. კომერციული დანიშნულების ფართზე შპს „ჰ-----ის“ საკუთრებად რეგისტრაცია.

სარეგისტრაციო განაცხადი შეჩერებული იქნა სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 25 იანვრის გადაწყვეტილებით, ვინაიდან ხელშეკრულებაში მითითებულ კოდზე რეგისტრირებული არ იყო შპს „რ-----ის“ საკუთრების უფლება და განმცხადებელს მოეთხოვა კორექტირებული ხელშეკრულების წარდგენა.

შპს „რ-----ის“ მიერ 2010 წლის 04 თებერვალს სარეგისტრაციო სამსახურისთვის წარდგენილი იქნა შპს „რ-----ის“ პარტნიორთა კრების 2010 წლის 29 იანვრის ოქმი №1 და აზომვითი ნახაზი. პარტნიორთა კრების ოქმის თანახმად, კრებამ დაადგინა, რომ მომხდარიყო ქ. ბათუმში 2-----ის ქ. №93/13-ში მშენებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში, 1-ელ სართულზე არსებული კომერციული დანიშნულების 283,9 კვ.მ. ფართის გადაცემა შპს „ჰ-----ზე“. გადაწყვეტილების ამავე პუნქტში მითითებულია: „აღსანიშნავია, რომ ფართის

ნაწილი დატვირთულია იპოთეკის ხელშეკრულებებით“.

სარეგისტრაციო განაცხადზე თანდართულ, მხარეთა მიერ წარდგენილი უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ხელშეკრულების მე-3 მუხლის 3.2 პუნქტში ასევე მითითებულია, რომ „ნასყიდობის საგანი არის დატვირთული იპოთეკური სესხით, რაც მყიდველისათვის ცნობილია“.

სასამართლოს მოსაზრებით, დასახელებული დოკუმენტები თავისი შინაარსით იმაზე მიუთითებს, რომ სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილი ფართი მოიცავდა შპს „რ-----ის“ საკუთრებად №05-----0 და №05-----1 საკადასტრო კოდებით უკვე რეგისტრირებულ, 30 კვ.მ. და 120 კვ.მ. კომერციული დანიშნულების ფართებს, რომლებიც სწორედაც რომ დატვირთული იყო იპოთეკის ხელშეკრულებით. აღნიშნულს ისიც ადასტურებს, რომ შპს „რ-----ს“ საპროექტო დოკუმენტაციის მიხედვით, ქ. ბათუმში 2-----ის ქ. №93/13-ში 1-ელ სართულზე გააჩნდა მხოლოდ 283,9 კვ.მ. კომერციული დანიშნულების ფართი და იქ სხვა რაიმე ფართი არ არსებობს.

სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოთა მოსაზრება იმის შესახებ, რომ შპს „რ-----ს“ საპროექტო დოკუმენტაციის მიხედვით და ფაქტობრივადაც, ქ. ბათუმში 2-----ის ქ. №93/13-ში 1-ელ სართულზე 283,9 კვ.მ. კომერციული დანიშნულების ფართის გარდა, გააჩნდა სხვა რაიმე სახის ფართი, რამდენადაც ასეთი ფაქტობრივი მოცემულობა არ არსებობდა.

შესაბამისად, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ შპს „რ-----ისათვის“, მას შემდეგ, რაც 2009 წლის 31 დეკემბერს გაფორმებული უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ხელშეკრულებით შპს „კ-----ზე“ გასხვისებული იქნა ქ. ბათუმში 2-----ის ქ. №93/13-ში 1-ელ სართულზე გარდა 283,9 კვ.მ. კომერციული დანიშნულების ფართი, ორივე მხარისათვის ერთმნიშვნელოვნად იყო ცნობილი, რომ შენობის 1-ელ სართულზე შპს „რ-----ს“ (ან მის დირექტორს რ. მ-----ეს) საკუთრებაში სხვა რაიმე ფართი აღარ გააჩნდა.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.2.1. სასამართლოს განმარტებით, „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომლის მე-3 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, კანონის მე-2 მუხლით გათვალისწინებული აღსასრულებელი გადაწყვეტილებების იძულებით აღსრულებას ახორციელებს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – აღსრულების ეროვნული ბიურო.

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 25-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, აღსრულების ეროვნული ბიურო სააღსრულებო წარმოებას იწყებს იძულებითი აღსრულების შესახებ კრედიტორის წერილობითი განცხადებისა და სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე.

„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 ცვლილების და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილებების შეტანის, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

სასამართლომ განმარტა, რომ უძრავ ქონებაზე როგორც რეგისტრაცია, ასევე მათში ცვლილება წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე.

იმავე კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტს წარმოადგენს სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება უძრავ ნივთზე უფლებები, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები, უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემები, მათ შორის უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ 2008 წლის 12 თებერვლის ხელშეკრულების საფუძველზე ქ. ბათუმში, 2-----უჩა №93-ში მდებარე 598 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მშენებარე ობიექტი გადავიდა შპს „რ-----ის“ საკუთრებაში და შესაბამისად, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა გა---რძო შპს „რ-----მა“, რაც აღირიცხა საზოგადოების საკუთრების უფლებით (ს/კ. 05-----0 და 05-----1).

სასამართლოს მითითებით, უფლების რეგისტრაციის დროს საჯარო რეესტრში არ ყოფილა წარდგენილი მშენებლობის სათანადო წესით შეთანხმებული (დამტკიცებული) პროექტის შესაბამისი განშლის დოკუმენტი, ფართების შესაბამისი აზომვითი ნახაზები და ზუსტად არ ყოფილა განსაზღვრული 2-----ის ქ. №93/13-ში მდებარე კორპუსის 1-ელ სართულზე ამ ფართების კონკრეტული მდებარეობა. ამდენად, ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ შპს „რ-----ის“ საკუთრების უფლება აღრიცხული იქნა საჯარო რეესტრში არაიდენტიფიცირებულ, დაუზუსტებელი მონაცემების მქონე ფართებზე.

მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოთა, საჯარო რეესტრის და აღსრულების ეროვნული სააგენტოს საწინააღმდეგო მტკიცება ამასთან დაკავშირებით, სასამართლოს მიერ არ იქნა გაზიარებული, რამდენადაც იგი არ შეესაბამება არსებულ, ფაქტობრივ მოცემულობას და მისი დამადასტურებელი რაიმე დოკუმენტური მტკიცებულება მოპასუხე მხარის მიერ სასამართლოში არ წარმოდგენილა. თვითონ, შპს „რ-----ის“ მიერაც არის დადასტურებული და

მშენებლობის შეთანხმებული საპროექტო დოკუმენტაციაც მიუთითებს იმ ფაქტზე, რომ კორპუსის 1-ელ სართულზე მდებარე მთლიანი ფართის ოდენობა შეადგენს 283,9 კვ.მ.-ს, სხვა რაიმე ფართი იქ არ არსებობს და მაშასადამე, შპს „რ-----ის“ საკუთრებაში დარეგისტრირებული 120 კვ.მ. და 30 კვ.მ. ფართებიც, მის ნაწილს წარმოადგენს.

შპს „რ-----ის“ მიერ დავის სასამართლო განხილვის დროსაც დადასტურდა, რომ 283,9 კვ.მ. ფართობი გადასცა შპს „ჰ-----ს“, შესაბამისად იცოდა, რომ 1-ელ სართულზე სხვა ფართობი აღარ არსებობდა, თუმცა ამის თაობაზე შპს „რ-----ს“ ინფორმაცია არ მიუწოდებია კერძო აღმასრულებლისთვის, რომ მან მთლიანად გაასხვისა „ჰ-----ზე“ 1-ლი სართლის ფართები და იქ აღარ გააჩნდა საკუთრებაში 120 კვ.მ. და 30 მ.კვ. ფართები, რომლებიც აღმასრულებელმა მისი ვალის დასაფარად აღწერა და გაიტანა აუქციონზე.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-13 მუხლზე, რომლითაც განისაზღვრება უფლებათა რეგისტრაციის და რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობის წესი, რაც შემდეგში მდგომარეობს: 1. თუ სარეგისტრაციო ობიექტზე მოთხოვნილია რამდენიმე ისეთი უფლების რეგისტრაცია, რომლებიც თავიანთი შინაარსით გამორიცხავს ერთმანეთს, მაშინ რეგისტრირდება მხოლოდ ის უფლება ან უფლებები, რომელიც (რომლებიც) სხვა უფლებაზე ან უფლებებზე ადრე იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციოდ. 2. თუ სარეგისტრაციო ობიექტზე მოთხოვნილია რამდენიმე ერთი და იმავე შინაარსის უფლების რეგისტრაცია, რომლებიც არ გამორიცხავს ერთმანეთს, მაშინ ამ უფლებათა რეგისტრაციის რიგითობა განისაზღვრება მათი სარეგისტრაციოდ წარდგენის დროის შესაბამისად. 3. თუ სარეგისტრაციო ობიექტზე მოთხოვნილია რამდენიმე სხვადასხვა შინაარსის უფლების რეგისტრაცია, რომლებიც არ გამორიცხავს ერთმანეთს, მაშინ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უფლებათა რეგისტრაციის რიგითობა განისაზღვრება მათი შინაარსის შესაბამისად. 4. რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობა განისაზღვრება უფლების რეგისტრაციის შესახებ განცხადების წარდგენის (განცხადების რეგისტრაციის) დროის შესაბამისად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლი ადგენს რეგისტრაციის გაუქმების საფუძვლებს, რაც შემდეგში მდგომარეობს: 1. რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ: ა) წარმოდგენილია სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს უფლების გადასვლის ან/და შეწყვეტის ფაქტს; ბ) ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი; გ) ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; დ) ამოიწურა უფლების მოქმედების განსაზღვრული ვადა; ე) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები. ამდენად, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის აღნიშნული რეგულაციების თანახმად, ერთსა და იმავე უფლების საგანზე განხორციელებული წინა რეგისტრაცია ძალას კარგავს, თუ მასზე

განხორციელდა სხვა პირის უფლების რეგისტრაცია.

სასამართლოს მოსაზრებით, თუ საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია განხორციელდა კანონიერად, ხოლო შემდეგ რეგისტრაციის საფუძველი ანუ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი გაუქმდა, აღნიშნული წარმოადგენს რეგისტრაციის ძალადაკარგულად გამოცხადების საფუძველს.

ასეთი განმარტება შეესაბამება საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დამკვიდრებულ პრაქტიკას, კერძოდ, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 15 ივნისის (საქმე №ბს-1188-152(კ-10) და 2011 წლის 20 ივლისის №ბს-925-918 (კ-11) განჩინებების შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნება ცნობილი რეგისტრაციის საფუძველად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

მოცემულ შემთხვევაში, შპს „რ-----სა“ და შპს „ჰ-----ს“ შორის 2009 წლის 31 დეკემბერს გაფორმებული უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ხელშეკრულების საფუძველზე საჯარო რეესტრში აღირიცხა შპს „ჰ-----ის“ საკუთრების უფლება ქ. ბათუმში, 2-----ის ქ. №93/13-ში მშენებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსის 1-ელ სართულზე არსებულ, 283,9 კვ.მ. კომერციული დანიშნულების მთლიან ფართზე, რაც გულისხმობს იმას, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ბოლო ჩანაწერმა შპს „ჰ-----ის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე, ძალა დაუკარგა ადრინდელ ჩანაწერს შპს „რ-----ის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ 1-ელ სართულზე არსებულ 283,9 კვ.მ. ფართის შემადგენელ ნაწილებზე - 120 კვ.მ. და 30 კვ.მ. ფართებზე, ანუ ამ უძრავი ნივთების საკუთრების შესახებ საჯარო რეესტრში არსებული რეგისტრაცია ძალადაკარგული იქნა ახალი რეგისტრაციით.

სასამართლოს მსჯელობით, საჯარო რეესტრის მიერ 2-----ის ქ. №93/13-ში მშენებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსის 1-ელ სართულზე არსებული 283,9 კვ.მ. მთლიანი ფართის შპს „ჰ-----ის“ საკუთრებად რეგისტრაციისთანავე, ვინაიდან აღნიშნული რეგისტრაცია თავისი არსით გულისხმობდა უკვე შპს „რ-----ის“ საკუთრებად რეგისტრირებული 30 კვ.მ. და 120 კვ.მ. ფართების გაერთიანებასა და 1-ელ სართულზე არსებულ დარჩენილ ნაწილთან ერთად რეგისტრაციას, არ მომხდარა წინა რეგისტრაციის შესახებ სარეგისტრაციო გადაწყვეტილებების ძალადაკარგულად გამოცხადება, რამაც გამოიწვია ფართების გაორება და შემდგომში, მოსარჩელე თ-----ის საკუთრებად რეგისტრირებული ფართის ნაწილის - 30 კვ.მ. და 120 კვ.მ. ფართების (რომელთან დაკავშირებითაც რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადებულიყო შპს „ჰ-----ის“ საკუთრებად მთლიანი 283,9 კვ.მ. ფართის რეგისტრაციისთანავე) სხვისი ვალების ამოღების მიზნით, აუქციონზე რეალიზაცია.

სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61-ე მუხლი განსაზღვრავს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადების წესს, რომლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადების უფლება აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ძალადაკარგულად ცხადდება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისათვის დადგენილი წესით. მე-6 პუნქტით განსაზღვრულია, რომ ძალადაკარგულად გამოცხადება ნიშნავს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მოქმედების შეწყვეტას მისი ძალადაკარგულად გამოცხადების დღიდან. ამ მუხლის მეორე ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საფუძვლით ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადების შემთხვევაში შესაძლებელია განისაზღვროს მისი ძალაში შესვლიდან წარმოშობილი სამართლებრივი შედეგების გაუქმება.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ თ-----ის სარჩელის ის ნაწილი, რომელიც შეეხებოდა სადავო აქტების ძალადაკარგულად გამოცხადებას, დასაბუთებულად მიიჩნია და დააკმაყოფილა.

სასამართლომ მიუთითა, რომ „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 14⁶ მუხლი განსაზღვრავს კერძო აღმასრულებლის უფლებამოსილებებს, რომელიც ამ საჯარო უფლებამოსილებას – სააღსრულებო საქმიანობას ახორციელებს აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ გაცემული სააღსრულებო საქმიანობის ლიცენზიის საფუძველზე საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე. ამ კანონის 14⁷ მუხლით განისაზღვრება კერძო აღმასრულებლის კომპეტენცია, ხოლო აღმასრულებლის უფლება-მოვალეობებს ადგენს, ამავე კანონის მე-17 მუხლი.

მე-17 მუხლის მე-5 პუნქტის მიხედვით, იძულებითი აღსრულების პირობებში აღმასრულებელი უფლებამოსილია განახორციელოს: ა) გადახდევინება: ა.ა) მოვალის ქონებიდან მასზე ყადაღის დადებით და ქონების გაყიდვით, ხოლო თუ საკითხი ეხება სახელმწიფო ან თვითმმართველი ერთეულის ქონებას, ამის შესახებ აცნობოს შესაბამის სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს;

მე-7 პუნქტის თანახმად კი აღმასრულებელი ვალდებულია მიიღოს ყველა კანონიერი ზომა გადაწყვეტილების სწრაფად და რეალურად აღსრულებისათვის, განუმარტოს მხარეებს მათი უფლებები და მოვალეობები, აღსრულების ცალკეული სახეების შინაარსი და შესაძლებლობები, დაეხმაროს მათი უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების დაცვაში.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემული დავის გადასაწყვეტად მნიშვნელოვანი იყო კერძო აღმასრულებლის, მ-----ისა და აღსრულების ეროვნული სააგენტოს აღმასრულებლის მიერ განხორციელებული იმ მოქმედებების სამართლებრივი ანალიზი და შეფასება, რაც უკავშირდებოდა

აღსრულების დაწყების, მოვალის კუთვნილი ქონების აღსრულებაზე მიქცევისა და აუქციონის ჩატარების კანონით დადგენილი წესების დაცვას.

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 25-ე მუხლის მე-9 პუნქტის შესაბამისად, თანხის გადახდევინების, უკანონო მფლობელობიდან ქონების გამოთხოვის, ქონების გადაცემის ან სხვა ისეთი კატეგორიის საქმეებზე, როდესაც აღსრულება უნდა განხორციელდეს მოვალის ქონებაზე ან ამ ქონების ხარჯზე, წინადადების ჩაბარებასთან ერთად (ან თუ წინადადების ჩაბარება დროულად ვერ ხდება) აღმასრულებელი დაუყოვნებლივ იწყებს მოვალის ქონების მოძიებას, აღწერას და მასზე ყადაღის დადებას ამ კანონით დადგენილი წესით.

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 63¹ მუხლით განსაზღვრულია უძრავ ქონებაზე ყადაღის დადების წესი: 1. უძრავ ქონებაზე ყადაღის დადება ნიშნავს ქონების აღწერას და მესაკუთრისათვის მისი განკარგვის – ნებისმიერი ფორმით გასხვისების, იპოთეკით, უზუფრუქტით, სერვიტუტით ან აღნაგობით დატვირთვის, მასზე თხოვების, ქირავნობის ან/და იჯარის ხელშეკრულების დადების – აკრძალვის გამოცხადებას. რეგისტრაციას დაქვემდებარებულ ქონებაზე ყადაღის დადება ხდება აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიმართვის, ხოლო უძრავ ქონებაში განთავსებულ მოძრავ ნივთებზე ყადაღის დადება – ქონების აღწერისა და დაყადაღების აქტის საფუძველზე. უძრავ ქონებაზე ყადაღის დადება ხდება მოძრავ ქონებაზე ყადაღის დადებისათვის დადგენილი წესით. ყადაღის დადების ან გაუქმების აქტი/მიმართვა დაუყოვნებლივ ეგზავნება შესაბამის მარეგისტრირებელ ორგანოს.

ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, ერთმნიშვნელოვანია იმ დასკვნის გაკეთება, რომ არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნის შემთხვევაში, უძრავ ქონებაზე ყადაღის დადება ნიშნავს მოვალის კუთვნილი ქონების აღწერას და მესაკუთრისათვის მისი განკარგვის აკრძალვას.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მიერ 2011 წლის 8 ნოემბერს გაცემული იქნა სააღსრულებო ფურცელი 2011 წლის 5 ოქტომბრის განჩინებაზე, რომლითაც დამტკიცდა მხარეთა შორის მორიგება და შპს „რ-----ს“ დაეკისრა შპს „თ-----ის“ სასარგებლოდ, ძირი თანხის - 20 950 ლარისა და პირგასამტეხლოს, 9000 ლარის გადახდა, 2011 წლის 12 ოქტომბრამდე, რა მიზნით კერძო აღმასრულებელში მიერ შესაბამისი სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე განხორციელდა სააღსრულებო მოქმედებები.

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 69-ე მუხლი ადგენს იძულებითი აუქციონის პირობებს. 1-ლი პუნქტის თანახმად, იძულებით აუქციონს ამ კანონით დადგენილი წესით ატარებს აღსრულების ეროვნული ბიურო ან სხვა პირი მასთან დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე. თუ მოვალე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია ქონების მესაკუთრედ, აღსრულების ეროვნული ბიურო საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით უზრუნველყოფს იძულებითი აუქციონის ჩატარებას. ამავე კანონის 71-ე

მუხლი კი განსაზღვრავს იძულებითი აუქციონის ჩატარების წესს, რომლის მიხედვით, იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმები, წესი და მასთან დაკავშირებული სხვა პროცედურები განისაზღვრება საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანებით.

იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმების, წესისა და პროცედურების დამტკიცების შესახებ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2011 წლის 31 იანვრის №21 ბრძანებით დამტკიცებული იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმები და წესის 1.1. მუხლის თანახმად, „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული იძულებითი აუქციონი ტარდება ელექტრონული (ინტერნეტაუქციონის) გზით და მის ჩატარებას უზრუნველყოფს და აუქციონზე გასატან ქონებას განსაზღვრავს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – აღსრულების ეროვნული ბიურო.

სასამართლომ მიუთითა, რომ სააღსრულებო წარმოებისა და სააღსრულებო მოქმედების განხორციელების პროცესში აღმასრულებელი ვალდებულია შეამოწმოს აღსრულების სამართლებრივი საფუძველი, მათ შორის სრულფასოვნად გააანალიზოს სააღსრულებო ფურცლის შინაარსი. იგივე ვალდებულება გააჩნია აღსრულების ეროვნულ სააგენტოსაც.

მოცემულ შემთხვევაში, აუქციონზე გასატანად კერძო აღმასრულებლის მიერ მომზადებული იქნა თავის დროზე არაიდენტიფიცირებადი და დაზუსტებული სახით რეგისტრირებული უძრავი ნივთები, რომლებზე შპს „რ-----ის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ფაქტობრივად ძალადაკარგული იყო, რამდენადაც იმავე ფართებზე, ქ. ბათუმში, 2-----ის ქ. №93/13-ში მშენებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსის 1-ელ სართულზე არსებული მთლიანი 283,9 კვ.მ. ფართის შემადგენლობაში, ერთიანად იქნა დარეგისტრირებული შპს „კ-----ის“ საკუთრების უფლება 2010 წლის 5 თებერვალს საჯარო რეეტრში.

ამდენად, კერძო აღმასრულებლის მიერ იძულებითი აღსრულებისათვის მომზადებული იქნა ისეთი უძრავი ნივთები, რომელიც მოვალის, შპს „რ-----ის“ საკუთრებაში უკვე აღარ ირიცხებოდა და ამასთან, ეს უძრავი ნივთები არ წარმოადგენდა კრედიტორის უზრუნველყოფილი მოთხოვნის საგანს.

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 14⁷ მუხლის მე-12 პუნქტის თანახმად, აღსრულების ეროვნული ბიურო პასუხისმგებელია მხოლოდ აუქციონის ჩატარების დღეს განხორციელებული, ქონების რეალიზაციასთან დაკავშირებული პროცედურის ამ კანონთან შესაბამისობისთვის და ყველა სხვა მოსამზადებელ თუ აუქციონის შემდგომ მოქმედებას ახორციელებს კერძო აღმასრულებელი საკუთარი პასუხისმგებლობით, თუმცა სასამართლო აღნიშნავს, რომ იძულებითი აუქციონი წარმოადგენს მისი წინარე სააღსრულებო მოქმედებების შედეგს და თუ ეს სააღსრულებო მოქმედებები კანონსაწინააღმდეგოდ იქნა შეფასებული, შესაბამისად, მიჩნეული უნდა იქნას, რომ იძულებითი აუქციონი და აუქციონის

შედეგად მიღებული ქონების შემძენისათვის საკუთრების უფლების მინიჭების შესახებ განკარგულებაც კანონსაწინააღმდეგო აქტს წარმოადგენს. წინააღმდეგ შემთხვევაში აზრს დაკარგავს დავა, იმ ვითარებაშიც, როდესაც დადგენილი იქნება სააღსრულებო მოქმედებები კანონსაწინააღმდეგო ხასიათი. აღმასრულებელს რომ დაეწყო ფართების ზუსტი მდებარეობის შესახებ გამოკვლევა, შეესწავლა აზომვითი ნახაზი რეესტრში არსებული მონაცემების საფუძველზე, მაშინ მისთვის ცნობილი გახდებოდა ერთსა და იმავე უძრავ ნივთზე გაორებული რეგისტრაცია.

მოცემულ შემთხვევაში კერძო აღმასრულებელ მ-----ის მიერ აღსრულების ეროვნულ ბიუროსათვის სააუქციონო მომსახურების გაწევის შესახებ განაცხადით მიმართვის შემდეგ სააუქციონო დოკუმენტაციის „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნებთან შეუსაბამობის საფუძველით ხარვეზი არ დადგენილა. ამასთან აღსრულების ეროვნული ბიურო ვალდებული იყო, სრულყოფილად გამოეკვლია ყველა ის გარემოება, რაც უკავშირდებოდა მიღებული სააუქციონო დოკუმენტაციის კანონშესაბამისობას.

სასამართლოს განმარტებით, მართალია აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2012 წლის 10 თებერვლის №ა1-----1 და №ა1-----2 განკარგულებები შ-----ის მიმართ აღმჭურველი ხასიათის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს წარმოადგენს, მაგრამ, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, არსებობს საგამონაკლისო წესიც, იმ შემთხვევისათვის, როდესაც ასეთ აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. მოცემულ შემთხვევაში კი არსებითად დაირღვა მოსარჩელე თ-----ის კანონიერი უფლება და ინტერესი მისი კუთვნილი ქონების საკუთრებასთან დაკავშირებით, რამდენადაც მოპასუხე მხარის უკანონო ქმედებისა და სადავო განკარგულების შედეგად, მას წაერთვა საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, რაც საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის თანახმად, აღიარებულ და ხელშეუვალ უფლებას წარმოადგენს.

ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, საქალაქო სასამართლომ თ-----ის სარჩელი ამ ნაწილში დასაბუთებულად მიიჩნია და დააკმაყოფილა, შესაბამისად ბათილად ცნო 2012 წლის 10 თებერვლის №ა1-----1 და №ა1-----2 განკარგულებები ქ. ბათუმში 2-----ის ქ. №93/13-ში მშენებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლის 1-ელ სართულზე არსებული 30 კვ.მ. და 120 კვ.მ. ფართების საჯარო აუქციონზე რეალიზაციის შედეგად ქონების შემძენად შ-----ის გამოცხადებასთან დაკავშირებით.

რაც შეეხება თ-----ის სასარჩელო მოთხოვნას - ქ. ბათუმში, 2-----ის ქ. №93/13-ში მშენებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში 1-ელ სართულზე არსებული კომერციული დანიშნულების 30. კვ.მ. და 120 კვ.მ. ფართების შ-----ის საკუთრებად რეგისტრაციის თაობაზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 22 თებერვლის №88-----0 და №88-----4 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის საკითხს, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ამ რეგისტრაციისათვის უფლების

დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენდა აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2012 წლის 10 თებერვლის №ა1-----1 და №ა1-----2 განკარგულებები, რომელთა სასამართლოს მიერ ბათილად გამოცხადება თავისთავად ქმნიდა მათი თანამდევნი სამართლებრივი შედეგის, სარეგისტრაციო სამსახურის შესაბამისი გადაწყვეტილებების ძალადაკარგულად ცნობის საფუძველს, რაც ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61.1 მუხლის თანახმად, მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანოს, საჯარო რეესტრის აჭარის რეგიონული ოფისის კომპეტენციას და უფლებამოსილებას წარმოადგენდა.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილება კანონით დადგენილ ვადაში სააპელაციო წესით გაასაჩივრა როგორც შ-----ემ, ისე სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს აჭარისა და გურიის სააღსრულებო ბიურომ.

3.1. შ-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1.1. აპელანტის განმარტებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 6.6. პუნქტში სასამართლომ მიიჩნია დადგენილად, რომ სადავო ქონების რეალიზაციისას შეუძლებელი იყო მათი იდენტიფიცირება. სასამართლომ არ მიაქცია ყურადღება იმ ფაქტს, რომ ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან სრულყოფილად შეიცავდა ქონების მაიდენტიფიცირებელ მონაცემებს, რომლის სისწორეზე ეჭვი არასდროს დამდგარა;

3.1.2. აპელანტის განმარტებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 6.7. პუნქტში სასამართლომ არასწორად მიუთითა, რომ კერძო აღმასრულებლის მიერ იძულებითი აღსრულებისათვის მომზადებული იქნა ისეთი უძრავი ნივთი, რომელიც მოვალის, შპს „რ-----ის“ საკუთრებაში უკვე აღარ ირიცხებოდა. აღმასრულებელმა როდესაც ჩანიშნა აუქციონი, იმ დროისათვის უძრავი ნივთი ირიცხებოდა მოვალის, შპს „რ-----ის“ საკუთრებაში.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე აპელანტი შ-----ე, როგორც უძრავი ქონების კეთილსინდისიერი შემძენი ითხოვს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას და თ-----ის სარჩელის უარყოფას.

3.2. სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს აჭარისა და გურიის სააღსრულებო ბიუროს სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.2.1. აპელანტი განმარტებით, საქალაქო სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად, რომ სადავო ქონების რეალიზაციისას შეუძლებელი იყო მათი იდენტიფიცირება, იმ პირობებში, როცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან სრულყოფილად შეიცავდა ქონების მაიდენტიფიცირებელ მონაცემებს. ასევე სასამართლომ არასწორად მიუთითა, რომ კერძო აღმასრულებლის მიერ იძულებითი აღსრულებისათვის მომზადებულ იქნა ისეთი უძრავი ქონება, რომელიც მოვალის, შპს „რ-----ის“ საკუთრებაში უკვე აღარ ირიცხებოდა.

სასამართლომ გააფართოვა სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს ფუნქციური როლი სააღსრულებო წარმოების და მით უფრო სააუქციონო განხორციელებისას, კერძოდ, მიუთითა, რომ აღსრულების ეროვნული ბიურო ვალდებული იყო სრულყოფილად გამოეკვლია ყველა ის გარემოება, რაც უკავშირდებოდა მიუღებელი სააუქციონო დოკუმენტაციის კანონშესაბამისობას, რაშიც სასამართლომ არასწორად მოიაზრა ის, რომ სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს უნდა მოეხადა სარეალიზაციო ქონების აზომვითი ნახაზების მოძიება/შექმნა და იმის გარკვევა, ხომ არ არსებობდა უძრავ ნივთებზე გაორებული რეგისტრაცია;

3.2.2. აპელანტის განმარტებით, სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ სადავო განკარგულებების გამოცემა განხორციელდა კერძო აღმასრულებელისათვის სააუქციონო მომსახურების გაწევის ფარგლებში. დავის სწორად გადაწყვეტისათვის უნდა შეფასებულიყო სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს ფუნქციური როლი და უფლებამოსილებათა ფარგლები.

სსიპ აღსრულების ეროვნულმა ბიურომ შეამოწმა კერძო აღმასრულებლის მიერ იყო თუ არა განხორციელებული წინმსწრები სააღსრულებო მოქმედებები კანონით დადგენილი წესით, კერძოდ: ა) მოხდა თუ არა მოვალის ინფორმირება; ბ) შესწავლილ იქნა თუ არა მოვალის ქონებრივი მდგომარეობა; გ) მოძიებული ინფორმაციის შესაბამისად განხორციელდა თუ არა მოვალის აქტივების დაყადაღება და შეფასება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფიცია.

აპელანტის მსჯელობით, საჯარო რეესტრის ფუნქცია პრევენციულ ხასიათს ატარებს. ინფორმაცია, რომელიც დაცულია რეესტრში დიდწილად იცავს ბრუნვის მონაწილეებს თვალთმაქცური და მოტყუებით დადებული გარიგებისაგან და შესაბამისად, ამ საჯარო სამართლებრივი ინსტიტუციის ჩანაწერების მიმართ არსებობს უტყუარობის პრეზუმფიცია. 312-ე მუხლის დებულება სამოქალაქო სამართლებრივ დატვირთვასთან ერთად ატარებს საჯარო სამართლებრივ ფუნქციას. საჯარო რეესტრი, როგორც საჯაროუფლებამოსილების განმანხორციელებელი საჯარო დაწესებულება ფუნქციურ-სამართლებრივი ნიშნით შექმნილ ადმინისტრაციულ ორგანოს წარმოადგენს, აღნიშნულიდან გამომდინარე მის საქმიანობაზე სრულად ვრცელდება კანონიერებისა და კანონიერი ნდობის უფლების პრინციპები. სამოქალაქო სამართლებრივი უფლება, რომელიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში უძრავ ნივთებს ანიჭებს გარკვეულ სტატუსს, რომლის ადეკვატური სამართლებრივი შედეგების მიმართ დაინტერესებულ პირს კანონიერი მოლოდინი გააჩნია.

სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან გამოთხოვილი ინფორმაციის საფუძველზე უტყუარად დასტურდება ის გარემოება, რომ სააღსრულებო წარმოების მიმდინარეობისას სადავო უძრავ ნივთებზე რეგისტრირებული იყო მოვალის საკუთრების უფლება.

შესაბამისად სააუქციონო მომსახურების გაწევის ფარგლებში ბიურო ვალდებული იყო ეხელმძღვანელა მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მოწოდებული ინფორმაციით, ვინაიდან სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიურო არ ახდენს არც უფლების რეგისტრაციას და რაც შემდგომში იმის გადამოწმებას ხომ არ არსებობს უძრავ ნივთებთან მიმართებით რეგისტრაციის გაორება. აღნიშნული სამართლებრივი და ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით და ასევე იმის გათვალისწინებით, რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერებით, სააღსრულებო საქმეში არსებული „უძრავი ნივთის აღწერისა და დაყადაღების შესახებ“ აქტისა და შეფასების დასკვნის საფუძველზე შეუძლებელი იყო იმის გარკვევა უძრავ ნივთებთან მიმართებით ხომ არ არსებობდა რეგისტრაციის გაორება, სსიპ აღსრულების ეროვნულმა ბიურომ კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით, საკუთარი უფლებამოსილების ფარგლებში მიიჩნია, რომ სახეზე იყო სააუქციონო მომსახურების გაწევისათვის აუცილებელი წინაპირობები;

3.2.3. აპელანტი მიიჩნევს, რომ საქალაქო სასამართლომ ვერ მიუთითა სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს აჭარისა და გურიის სააღსრულებო ბიუროს მიერ აუქციონთან დაკავშირებით განხორციელებულ რაიმე კანონსაწინააღმდეგო ქმედებაზე, მიუთითებს მხოლოდ იმაზე, რომ სააღსრულებო წარმოების ფარგლებში სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ ჩატარებულ იძულებით საჯარო აუქციონზე რეალიზაცია მოხდა უძრავი ნივთების, რომელიც ფაქტობრივად აღარ წარმოადგენდა მოვალის საკუთრებას, თუმცა გაუგებარია როგორ უნდა სცოდნოდა აღსრულების შესახებ სსიპ აღსრულების ეროვნულ ბიუროს იმ პირობებში, როდესაც სრულიად საპირისპირო დასტურდებოდა საჯარო რეესტრის ამონაწერებითა და მისგან ოფიციალურად მოწოდებული ინფორმაციით. იმ პირობებშიც თუ კი სასამართლო უტყუარად დაადგენდა უძრავ ნივთებთან მიმართებით რეგისტრაციის გაორების ფაქტს, ეს უკანასკნელი ვერ გახდებოდა საკმარისი საფუძველი სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ გამოცემული, აღმჭურველი ხასიათის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის, ვინაიდან, როგორც აღნიშნა უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლებას არეგისტრირებს და შესაბამის ინფორმაციას ასაჯაროებს არა სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიურო, არამედ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, ამდენად ცალსახაა, რომ აღსრულების ეროვნული ბიუროს მხრიდან ადგილი არ ჰქონია კანონის დარღვევას.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

სააპელაციო პალატამ განიხილა სააპელაციო საჩივრის მოტივების საფუძვლიანობა, გაანალიზა საქმის მასალები, მოისმინა მხარეთა განმარტებები, შეამოწმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილებისა კანონიერება - დასაბუთებულობა და ერთობლივი ანალიზის საფუძველზე მივიდა დასკვნამდე, რომ აპელანტების მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელი უნდა დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველ პარაგრაფზე, რომელიც ავალდებულებს სასამართლოს დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, ამავედროულად, სააპელაციო პალატა, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს (*Hirvisaari v. Finland*, §32; ჯ-----ა საქართველოს წინააღმდეგ, N7932/03; *Van de Hurk v. Netherlands*, par.61, *Garcia Ruiz v. Spain [GC]* par.26; *Jahnke and Lenoble v France (dec.)*; *Perez v France [GC]*, par. 81) გადაწყვეტილებებზე დაყრდნობით განმარტავს, რომ დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლება არ მოითხოვს მხარეების მიერ მითითებულ ყველა არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემას; გარდა ამისა, აღნიშნული უფლება ზედა ინსტანციის სასამართლოებს საშუალებას აძლევს დაეთანხმონ ქვედა ინსტანციის სასამართლოს დასაბუთებას, საფუძვლების გამეორების გარეშე.

აქვე სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს შემდეგ განმარტებაზე: „სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გამოასწოროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუსაბუთებულობა და, პირიქით, ძალიან მოკლე მსჯელობა საჩივრის დაუშვებლად ცნობის შესახებ; ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობის გაზიარება, არ არღვევს დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლებას“ (*Gorou v. Greece (N.3)* §§ 38-42).

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას არ დარღვეულა მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორი შეფასება მისცა საქმის მასალებს, საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილია სრულყოფილად, რაც არ იძლევა გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველს.

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივ შეფასებებს, მიუთითებს მათზე და აღნიშნავს შემდეგს:

სააღსრულებო სამართალი საჯარო სამართალს მიეკუთვნება, ვინაიდან მისი საგანია სასამართლო გადაწყვეტილებების და კანონით გათვალისწინებული სხვა აქტების „იძულების ძალით“ განხორციელება, რაც ლეგიტიმირებულია არა კრედიტორის კერძო სამართლებრივი მოთხოვნით, არამედ მხოლოდ და მხოლოდ სახელმწიფოს მიერ მინიჭებული უფლებამოსილებით. შესაბამისად, სახელმწიფოს ვალდებულებაა სააღსრულებო სამართლით გათვალისწინებული წინაპირობების არსებობისას მოვალის უფლებებსა და თავისუფლებებში კანონისმიერი ჩარევის გზით აღასრულოს კრედიტორის მოთხოვნა – სახელმწიფოს დახმარებით განხორციელოს სასამართლო ხელისუფლების მიერ (გადაწყვეტილებით) ტიტულირებული, დადასტურებული მოთხოვნა, რაც წარმოადგენს სახელმწიფოს სააღსრულებო კომპეტენციის გამოვლინებას.

პალატა დამატებით განმარტავს, რომ ვინაიდან იძულებითი აღსრულება, როგორც წესი, ვერ ხორციელდება უფლებებსა და თავისუფლებებში ჩარევის გარეშე, აუცილებელია მისი ეფექტური სასამართლო კონტროლი წარმოების დასაწყისიდან, მის ყველა სტადიაზე. ამას ითხოვს ასევე „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის“ მე-13 მუხლის დანაწესი, რომლის თანახმად ყველას ვისაც დაერღვა ამ კონვენციით გათვალისწინებული უფლებები და თავისუფლებები, უნდა ჰქონდეს სამართლებრივი დაცვის ეფექტიანი საშუალება ეროვნული ხელისუფლებისაგან, თუნდაც ეს დარღვევა ჩაიდინოს პირმა, რომელიც სამსახურებრივ უფლებამოსილებას ახორციელებდა. პალატა მიიჩნევს, რომ სამართლებრივი საშუალებები სააღსრულებო წარმოების ფარგლებში უნდა უზრუნველყოფდეს, რომ ერთი მხრივ, არ გაჭიანურდეს იძულებითი აღსრულება და შეძლებისდაგვარად სწრაფად და სრულად განხორციელდეს კრედიტორის მოთხოვნები, ხოლო მეორე მხრივ, მოვალეს ან დაინტერესებულ მესამე პირს უნდა შეეძლოს კანონით გაუთვალისწინებელი ჩარევისაგან თავის დაცვა, რაც გარანტირებულია საქართველოს კონსტიტუციის 31-ე მუხლის პირველი პუნქტით, რომლის თანახმად, ყოველ ადამიანს უფლება აქვს თავის უფლებათა დასაცავად მიმართოს სასამართლოს. ამდენად ცალსახაა, რომ სააღსრულებო ორგანოებს აღსრულების პროცესში ევალებათ სამართლიანი ბალანსის დაცვა კრედიტორის მოთხოვნებსა და მოვალის, ასევე სააღსრულებო წარმოებაში მონაწილე სხვა პირთა ფუნდამენტური უფლებების დაცვის მოთხოვნებს შორის.

მოცემულ შემთხვევაში საქმის მასალებით დადგენილია და ამ მიმართებით

ფაქტობრივად არც სააპელაციო საჩივრის ავტორები ხდებიან სადავოდ იმ გარემოებას, რომ შპს „რ-----ის“ მიერ მის საკუთრებაში რეგისტრირებული ქ. ბათუმში, 2-----ის ქ. №93/13-ში მშენებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში, 1-ელ სართულზე არსებული კომერციული დანიშნულების იპოთეკით დატვირთული 283,9 კვ.მ. ფართი (არაიდენტიფიცირებული) გადაცემა შპს „ჰ-----ს“ საკუთრებაში, რაც ამავე მდგომარეობით ამ უკანასკნელის სახელზე საჯარო რეესტრში გატარდა რეგისტრაციაში. ისიც უდავოა, რომ სხვა ფართი, გარდა 283,9 კვ.მ. ფართისა, ქ. ბათუმში, 2-----ის ქ. №93/13-ში მშენებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში, 1-ელ სართულზე არ არსებობს, შესაბამისად პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნას იმის შესახებ, რომ შპს „რ-----ის“ საკუთრებად №05-----0 და №05-----1 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ 30 კვ.მ. და 120 კვ.მ. კომერციული დანიშნულების ფართებს, რომლებიც საჯარო აუქციონზე რეალიზაციის შედეგად შეიძინა შ-----ემ, მოიცავდა შპს „ჰ-----ის“ საკუთრებაში უკვე რეგისტრირებულ 283,9 კვ.მ. ფართს.

შესაბამისად ამ პირობებში მნიშვნელოვანია შეფასება მიეცეს საჯარო რეესტრში გაორებული სახით სხვადასხვა პირზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების საჯარო აუქციონზე რეალიზაციის კანონიერებასა და ქონების შემძენის კეთილსინდისიერების თაობაზე აპელანტის მსჯელობას.

მოცემულ შემთხვევაში ცალსახად დადგენილია შპს „ჰ-----ის“ (და არა მოვალის) საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების საჯარო აუქციონის გზით განკარგვის ფაქტი, რაც სააღსრულებო წარმოების პროცესს, როგორც ადმინისტრაციულ წარმოებას, მიუხედავად ამ ფართზე საჯარო რეესტრში გაორებული რეგისტრაციის არსებობისა, ვერ აქცევს კანონიერად, რადგანაც საწინააღმდეგო დასკვნის არსებობის პირობებში ირღვევა საქართველოს კონსტიტუციით აღიარებული საკუთრების უფლების არსი.

პალატა დამატებით განმარტავს, რომ საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა. საკითხის საწინააღმდეგოდ გადაწყვეტა ლახავს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, ქმნის მდგომარეობას, როდესაც პირი არის საკუთრების უფლების მატარებელი, თუმცა არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად. საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო დუბლირების და პარალელიზმის გამოვლენის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს საკითხი იმის შესახებ, თუ რომელ რეგისტრაციას გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი.

საჯარო რეესტრი არის საჯარო-სამართლებრივი ინსტიტუტი, რომელშიც ხდება ცალკეულ კერძო-სამართლებრივ უფლებათა რეგისტრაცია, კერძოდ, უძრავ ნივთებზე საკუთრება, იპოთეკა, გირავნობა, ყადაღა და სხვა სამართლებრივი უფლებები. საჯარო რეესტრი არის არა უბრალოდ უფლების ფიქსაციის ინსტიტუტი, არამედ ამ უფლების შექმნის საფუძველი - უფლება წარმოიშობა

მხოლოდ საჯარო რეესტრში მისი რეგისტრაციის მომენტიდან. საჯარო რეესტრის მნიშვნელოვანი თვისება მისი საჯარო ხასიათია და იგი არსებითად სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა ინტერესების დაცვას ემსახურება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 12.2 მუხლის თანახმად, უძრავ ნივთზე უფლების წინასწარი რეგისტრაცია გამორიცხავს ამ ნივთზე რაიმე სხვა უფლების რეგისტრაციას, თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

პალატა მიიჩნევს, რომ ამ ნორმის დანაწესით კანონმდებელმა კიდევ ერთხელ ხაზი გაუსვა საჯარო რეესტრის უმთავრეს დანიშნულებას - სწორად ასახოს რეგისტრაციას დაქვემდებარებული ყოველგვარი უფლება, მათ შორის საკუთრების უფლება და მათი მდგომარეობა, იყოს რეესტრში რეგისტრირებული საკუთრების უფლების დაცვის გარანტი, რა უფლებაც საქართველოს კონსტიტუციის თანახმად აღიარებული და ხელშეუვალია. ამდენად შეიძლება დავასკვნათ, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს შეცდომა საკუთრების უფლებას არ აუქმებს და შესაბამისად დაუშვებელია სარეგისტრაციო მონაცემის და ნამდვილი მდგომარეობის შეუსაბამობა.

ამდენად პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას შპს „3-----ის“ საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების სხვა პირის ვალდებულების სანაცვლოდ აუქციონის გზით განკარგვის კანონსაწინააღმდეგო ქმედებად შეფასების შესახებ.

რაც შეეხება ქონების შემძენის კეთილსინდისიერების საკითხს, პალატა მიუთითებს „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 18 მუხლის მე-10 პუნქტის თანახმად, სააღსრულებო წარმოებისას ქონების შემძენისათვის საკუთრების უფლების მინიჭების შესახებ განკარგულება არის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და იგი გასაჩივრდება სასამართლოში.

პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის მე-4 ნაწილი ითვალისწინებს კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობას იმ შემთხვევაში, როდესაც იგი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებსა და ინტერესებს. გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი - სააღსრულებო წარმოებისას ქონების შემძენისათვის საკუთრების უფლების მინიჭების შესახებ განკარგულება, შ-----ისათვის არის შემზღუდავი, ვინაიდან ის ხელყოფს მოსარჩელის საკუთრების უფლებას. პირის უფლების და ინტერესების არსებითად დარღვევა კი საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად არის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველი მიუხედავად აქტის მიმართ დაინტერესებული პირის კანონიერი ნდობისა, რადგანაც მხარის კანონიერი ნდობა არ არის დაცვის ღირსი, უკეთუ არსებითად ირღვევა სხვა პირის კანონიერი უფლებები ან ინტერესი, რაც სადავო უძრავ

ქონებასთან მიმართებით სახეზეა. შესაბამისად უსაფუძვლოა აპელანტის მითითება კეთილსინდისიერი შემძენის უფლებების დაცვისკენ მიმართული ნორმების დარღვევებზე, რადგანაც მასზე ვერ გავრცელდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით დადგენილი გარანტია შემძენის უფლების დაცვის შესახებ. პალატა დამატებით მიუთითებს, რომ სადავო საკითხი ანალოგიურადაა გადაწყვეტილი საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მიერ დამკვიდრებული პრაქტიკით (მაგალითისთვის იხილეთ სუსგ №ბს-600-589(4კ-12), 14.11.2013 წელი, სუსგ №ბს-359-349(4კ-13), 24.04.2014 წელი, ასევე სუსგ №ბს-459-453(3კ-14), 24.03, 2015 წელი).

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. აღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მივიდა დასკვნამდე, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არსებითად სწორი შეფასება მისცა წარმოდგენილ მტკიცებულებებს, სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა სადავო სამართალურთიერთობას. გადაწყვეტილება ფაქტობრივად და სამართლებრივად დასაბუთებულია სრულად, მისი გაუქმებისათვის დასაბუთებულ პრეტენზიას წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს; შესაბამისად, არ არსებობს სააპელაციო საჩივრების დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძვლები. ამდენად, უცვლელად უნდა დარჩეს მოცემულ საქმეზე ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება.

6. სასამართლო ხარჯები:

პალატა აღნიშნავს, რომ სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს აჭარისა და გურიის სააღსრულებო ბიუროს და შ-----ის სააპელაციო საჩივრები უარყოფილია, შესაბამისად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით დადგენილი ოდენობით სახელმწიფო ბაჟის – 150 -150 ლარის გადახდის ვალდებულება აპელანტებს ეკისრებათ, რაც მათ მიერ წინასწარაა გადახდილი.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, მე-12 მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე, 377-ე, 390-ე, 391-ე, 397-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს აჭარისა და გურიის სააღსრულებო ბიუროს და შ-----ის სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;

2. უცვლელად დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტების მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
4. განჩინება შეიძლება საკასაციო წესით გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32), მხარისათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან ოცდაერთი დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქ.№32).

მოსამართლეები:

გოჩა აბუსერიძე

მურთაზ მეშველიანი

ხათუნა

ხომერიკი