



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

19 აპრილი, 2019 წელი
ბათუმი

ქ.

ბათუმის საქალაქო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ჯუმბერ ბეჟანიძე
სხდომის მდივანი ინეზა ტარიელაძე

მოსარჩელე - ნ----- ზა-----ე

წარმომადგენელი - მუ----- ხა-----ე

მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისი

წარმომადგენელი - მ--- დუ-----ე

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ახალი
აქტის გამოცემა

აღწერილობითი ნაწილი:

სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ნ----- ზა-----ემ სარჩელი აღძრა ბათუმის საქალაქო სასამართლოში სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და აჭარის რეგიონული ოფისის მიმართ, რომლითაც მოითხოვა:

უძრავ ქონებაზე ნ----- ზა-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნაზე, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის 20-- წლის 15 მაისის №88----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ურის თქმის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-- წლის 7 ივლისის №26---- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

საჯარო რეესტრის მიერ გადაწყვეტილების მიღება, ქ. ბათუმში, გო-----ის ქუჩა №1--- ში მდებარე, ბინა №1--ზე, საკადასტრო კოდით: 0-.------ ნ----- ზა-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ.

1.2. თავის მოთხოვნას მოსარჩელე მხარე შემდეგ გარემოებებზე ამყარებს:

20-- წლის 7 ივნისს, ერთი მხრივ შპს „ჰო-----ს“ და მეორე მხრივ, ნ----- ზა-----ეს შორის დაიდო წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად ნ----- ზა-----ემ შპს „ჰო-----ისაგან“ შეისყიდა ქ. ბათუმში, გო-----ის ქ. №1---ში მდებარე, 47 კვ.მ. ფართობის ბინა №1-, რაშიც გადაუხადა 17 155 აშშ დოლარი. მშენებლობა უკვე დასრულებულია და ნ----- ზა-----ე 20-2 წლიდან ცხოვრობს აღნიშნულ ბინაში.

შპს „ჰო-----მა“ არ შეასრულა ხელშეკრულების მე-6 მუხლის 6.2. პუნქტით

გათვალისწინებული ვალდებულება და ნ----- ზა-----ის საკუთრების უფლება ამ ბინაზე, საჯარო რეესტრში დღემდე არ დაურეგისტრირებია.

ნ----- ზა-----ემ თვითონ მიმართა საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურს, მის კუთვნილ ბინაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ განცხადებით, მაგრამ იმის გამო, რომ უძრავი ქონების მესაკუთრე, შპს „ჰო-----ი“ 20-- წლის ნოემბრიდან რეგისტრირებულია მოვალეთა რეესტრში, საჯარო რეესტრმა 20-- წლის 15 მაისის გადაწყვეტილებით მისი მოვალეთა სიიდან ამორიცხვამდე ნ----- ზა-----ეს უვადოდ შეუჩერა, კუთვნილი ბინის საკუთრებაზე სარეგისტრაციო წარმოება.

სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილება გასაჩივრებული იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რომლის 20-- წლის 7 ივლისის გადაწყვეტილებით საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

მოსარჩელე მხარე მიიჩნევს, როგორც საჯარო რეესტრის რეგიონალური ოფისის გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შეჩერების თაობაზე, ასევე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, ეწინააღმდეგება კანონს, ზღუდავს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას და ბათილად უნდა იქნას ცნობილი, რადგანაც შპს „ჰო-----ი“ მოვალეთა რეესტრში რეგისტრირებულია 20-- წლის 7 ნოემბრიდან, ხოლო ნ----- ზა-----ეს ბინა მისგან შესყიდული ჰქონდა 20-- წლის 7 ივნისს, ე.ი. შპს „ჰო-----ის“ მოვალეთა რეესტრში რეგისტრაციამდე და ამდენად, მოსარჩელეს შპს „ჰო-----ის“ ვალებთან არავითარი კავშირი და სამართლებრივი ვალდებულება არ გააჩნია.

ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ნ----- ზა-----ეს გააჩნია საკუთრების უფლება სადავო ბინაზე, რაც ქონების შეძენის შესაძლებლობაა, უძრავი ქონების შეძენა კი სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, უნდა მოხდეს წერილობითი ფორმით დადებული გარიგების საფუძველზე, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით.

მიუხედავად იმისა, რომ აღნიშნული მუხლით გათვალისწინებული ყველა პირობა მოსარჩელეს მიერ დაცულია, საჯარო რეესტრი მას არ აძლევს საშუალებას, განახორციელოს კანონით მინიჭებული უფლება, თავისი უძრავი ქონების რეგისტრაციისა, რითაც მის მიმართ უხეშად ირღვევა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით და ევროპული კონვენციით მინიჭებული საკუთრების უფლება.

საჯარო რეესტრი თავის 20-- წლის 7 ივლისის გადაწყვეტილებაში ადმინისტრაციულ საჩივარზე უარის თქმის მოტივად მიუთითებს იმ გარემოებას, რომ 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.

მოსარჩელე მხარეს მიაჩნია, აღნიშნული წესი, როგორც ნორმის შინაარსშია მითითებული, შეეხება მოვალეს, მოცემულ შემთხვევაში შპს „ჰო-----ს“, ხოლო ნ----- ზა-----ე მოვალე არ არის და მის შემთხვევაზე არ უნდა გავრცელდეს.

მაშინ, როდესაც საჯარო რეესტრის მხრიდან ნ----- ზა-----ის საკუთრების უფლება სარეგისტრაციო უძრავ ქონებაზე სადავოდ არ გამხდარა, მოსარჩელის მიერ სამართლის ნორმის დარღვევის არც ერთი ფაქტი არ დადგენილა და მას რაიმეში ბრალი არ მიუძღვის, საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილებებში სრულიად დაუსაბუთებელი და გაუგებარია, რატომ უნდა გადაიხადოს ნ----- ზა-----ემ შპს „ჰო-----ის“ ვალები და შეეზღუდოს მას თავისი ქონების საკუთრების უფლებით

რეგისტრაციის, კანონით მინიჭებული უფლება.

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1. მოპასუხე მხარის მიერ წარმოდგენილი შესაგებლითა და სასამართლოსთვის მიცემული განმარტებით სარჩელი არ იქნა ცნობილი, შემდეგი საფუძველით:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის აჭარის რეგიონულმა ოფისმა 20-- წლის 15 მაისს მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №88-----03 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ უძრავი ნივთის მესაკუთრე, შპს „ჰო-----ი“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 24-----) რეგისტრირებული იყო მოვალეთა რეესტრში. ამდენად, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა შპს „ჰო-----ის“ მოვალეთა რეესტრიდან ამორიცხვამდე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე.

დადგენილია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ შპს „ჰო-----ი“ (საიდენტიფიკაციო კოდი 24-----) რეგისტრირებულია მოვალეთა რეესტრში. 20-- წლის 7 ივნისით დათარიღებული წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ხელშეკრულების საგანია „შპს „ჰო-----ის“ საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე - ქ. ბათუმში, ერას ქ. №1---ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე, დამტკიცებული №1-- პროექტის მიხედვით ასაშენებელ მრავალფუნქციურ საცხოვრებელ სახლში ინდივიდუალიზებული ნაწილის ფართის მეორე მხარისთვის მიყიდვა;

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 20-- წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქციის მე-1- 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 საჯარო სასამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაციისა და დამისამართებისა.

ეს წესი არ ვრცელდება იმ შემთხვევებზე, როდესაც ქონება გასხვისებულია საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული სააღსრულებო დაწესებულებების მიერ „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით, ან სარეგისტრაციო დოკუმენტად წარმოდგენილია სასამართლო/საარბიტაჟო აქტი, რომელიც არ არის შედგენილი მხარეთა მორიგების შედეგად. ამავე მუხლის მე-19.2. პუნქტის თანახმად, მოვალეთა რეესტრში რეგისტრირებულ პირებთან დაკავშირებით დაწესებული შეზღუდვები არ ვრცელდება იმ შემთხვევებზე, როდესაც სარეგისტრაციო დოკუმენტი მიღებული ან შედგენილია 2010 წლის 1-ელ იანვრამდე, ხოლო სარეგისტრაციო განცხადების წარმოდგენის მომენტისთვის უძრავი ნივთის მესაკუთრე რეგისტრირებულია მოვალეთა რეესტრში. ამ შემთხვევაში, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირდება ნივთის შემძენზე;

ვინაიდან, შპს „ჰო-----ი“ (საიდენტიფიკაციო კოდი 24-----) №88----- სარეგისტრაციო განცხადების განხილვის მომენტისთვის რეგისტრირებული იყო მოვალეთა რეესტრში,

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის აჭარის რეგიონული ოფისი ვალდებული იყო, მიეღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №88----- (15.0-.20--) გადაწყვეტილება, მასში მითითებული საფუძვლით.

ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად დადგინდა, ვინაიდან, შპს „ჰო-----ი“ (საიდენტიფიკაციო კოდი 24-----) №88----- სარეგისტრაციო განცხადების განხილვის მომენტისთვის რეგისტრირებული იყო მოვალეთა რეესტრში, ხოლო სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაციით არ დგინდებოდა სარეგისტრაციო დოკუმენტის 2010 წლის 1-ელ იანვრამდე შედგენის ფაქტი, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიჩნია, რომ აჭარის რეგიონული ოფისი უფლებამოსილი იყო, მიეღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №88----- (15.0-.20--) გადაწყვეტილება, მასში მითითებული საფუძვლით.

ყოველივე ზემოთ მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, მოსარჩელის მოთხოვნა არის უსაფძვლო და ის არ უნდა იქნას დაკმაყოფილებული.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 20-- წლის 7 ივნისს, ერთი მხრივ შპს „ჰო-----ს“ და მეორე მხრივ, ნ----- ზა-----ეს შორის დაიდო წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად ნ----- ზა-----ემ შპს „ჰო-----ისაგან“ შეისყიდა ქ. ბათუმში გო-----ის ქ. №1---ში მდებარე 47 კვ.მ. ფართობის ბინა №1-. წინარე ნასყიდობის ფასი ხელშეკრულების თანახმად შეადგენს, 17 155 აშშ დოლარს.

20-- წლის 7 ივნისს, შპს „ჰო-----ს“ და ნ----- ზა-----ეს შორის გაფორმებული წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ ყოფილა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 20-- წლის 7 ივნისის წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.2. 20-- წლის 7 ნოემბრიდან შპს „ჰო-----ი“ რეგისტრირებული იქნა მოვალეთა რეესტრში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- აჭარისა და გურიის სააღსრულებო ბიუროს 20-8 წლის 18 იანვრის N34-- წერილი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.3. შპს „ჰო-----ის“ მიერ ქ. ბათუმში გო-----ის ქ. №1---ში, 2227 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე აშენდა მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსი და 20-1 წლის 29 მარტს საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა მისი საკუთრების უფლება, 47 კვ.მ. ფართობის ბინა №1- ბინაზე, საკადასტრო კოდი: 0-.2--0-.0---0---1-.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის 2011 წლის 4 აპრილის ამონაწერი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.4. მოსარჩელე ნ----- ზა-----ე 20-2 წლიდან ცხოვრობს ქ. ბათუმში გო-----ის ქ. №1---ში მდებარე, 47 კვ.მ. ფართობის №1- ბინაში, რომელზეც შპს „ჰო-----თან“ ჰქონდა გაფორმებული წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება.

20-4 წლის 1- მარტს ნ----- ზა-----ესა და შპს „ჰო-----ს“ შორის შესდგა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, ქ. ბათუმში გო-----ის ქ. №1---ში მდებარე, 47 კვ.მ. ფართობის №1- ბინაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 20-4 წლის 1- მარტის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.5. ნ----- ზა-----ემ 20-4 წლის 18 მარტს №88----- განაცხადით მიმართა საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ქ. ბათუმში გო-----ის ქ. №1---ში მდებარე, 47 კვ.მ. ფართობის №1- ბინაზე. განაცხადს თან ერთვოდა, 20-4 წლის 1- მარტს ნ----- ზა-----ესა და შპს „ჰო-----ს“ შორის შემდგარი უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, ამ ბინაზე.

აჭარის რეგიონულმა ოფისმა 20-4 წლის 24 მარტს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №88-----03 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ დამატებით წარსადგენი იყო მომსახურეობის საფასური.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 20-4 წლის 18 მარტის №88----- სარეგისტრაციო განაცხადი;
- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №88-----03 გადაწყვეტილება
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.3. ვინაიდან დაინტერესებული პირის მიერ დამატებითი დოკუმენტაცია წარდგენილი არ ყოფილა, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის აჭარის რეგიონულმა ოფისმა 20-4 წლის 24 აპრილს მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №88-----04 გადაწყვეტილება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- აჭარის რეგიონული ოფისის 20-4 წლის 24 აპრილის №88-----04 გადაწყვეტილება.
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის აჭარის რეგიონულ ოფისს 20-- წლის 18 მარტს №88----- განცხადებით მიმართა ნ----- ზა-----ემ და მოითხოვა ქ. ბათუმში, გო-----ის ქ. №1---ში მდებარე უძრავი ნივთის, №1- ბინაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი იქნა, უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 18.03.20-4 წ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- №88----- სარეგისტრაციო განაცხადი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის აჭარის რეგიონულ ოფისს 20-- წლის 5 მაისს №88----- განცხადებით კვლავ მიმართა ნ----- ზა-----ემ (პირადი ნომერი 61-----) და მოითხოვა ქ. ბათუმში, გო-----ის ქ. №1---ში მდებარე უძრავ ნივთზე, ბინა №1--ზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი იქნა 20-- წლის 7 ივნისის წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება და უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 18.03.20-4 წ. (მიითითებული იქნა 20-4 წლის 24 აპრილის №88-----04 განაცხადზე).

საჯარო რეესტრის აჭარის რეგიონულმა ოფისმა 20-- წლის 15 მაისს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №88-----03 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ უძრავი ნივთის მესაკუთრე შპს „ჰო-----ი“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 24-----) რეგისტრირებული იყო მოვალეთა რეესტრში, რის გამოც სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა შპს „ჰო-----ის“ მოვალეთა რეესტრიდან ამორიცხვამდე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 20-4 წლის 18 მარტის №88----- სარეგისტრაციო განაცხადი;
- 20-- წლის 5 მაისის №88----- სარეგისტრაციო განაცხადი;
- 20-- წლის 15 მაისის №88-----03 გადაწყვეტილება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.6. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 20-- წლის 13 ივნისს წარდგენილი იქნა ნ----- ზა-----ის წარმომადგენლის, მუ----- ხა-----ის №28----- ადმინისტრაციული საჩივარი აჭარის რეგიონული ოფისის 20-- წლის 15 მაისის №88----- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების გაუქმებისა და ქ. ბათუმში, გო-----ის ქ. №1---ში მდებარე ბინა №1--ზე ნ----- ზა-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

ვინაიდან, №28----- (13.06.20--) ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული წარმოების პროცესში, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №88----- (15.0-20--) გადაწყვეტილებით დადგენილი ხარვეზი არ აღმოფხვრილა, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობდა და 20-- წლის 7 ივლისს მიიღო №26---- გადაწყვეტილება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ნ----- ზა-----ის წარმომადგენლის №28----- ადმინისტრაციული საჩივარი;
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-- წლის 7 ივლისს მიიღო №26----;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. ფაქტობრივი გარემოებები, რომელიც მნიშვნელოვანია დავის გადასაწყვეტად, მხარეთა შორის სადავო არ გამხდარა.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

4.1. დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ არ არსებობს ნ----- ზა-----ის სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძვლები, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობისა ნდა ახალი აქტის გამოცემის შესახებ.

5. კანონები, რომლითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ

- საქართველოს კანონი „საჯარო რეესტრის შესახებ“;
- საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული, „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქცია“;
- „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონი;
- საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი.
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი;
- საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სასამართლო აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობები, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში უფლების რეგისტრაციისა და მასთან დაკავშირებული სარეგისტრაციო წარმოების წესი და პირობები განსაზღვრულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით,

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, როგორც ფუნქციურ-სამართლებრივი ნიშნით შექმნილი ადმინისტრაციული ორგანოს, ერთ-ერთი ძირითადი საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილებაა რეგისტრაცია, რომელიც მოიცავს რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციასაც, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტის თანახმად;

კანონის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

ამავე კანონის მე-9 მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს, როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტით კი სარეგისტრაციო დოკუმენტი განმარტებულია, როგორც სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ი“ პუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება მიიღება სარეგისტრაციო წარმოების შედეგად. სარეგისტრაციო წარმოება მარტივი ადმინისტრაციული წარმოებაა, იმ თავისებურებების გათვალისწინებით, რომელსაც განსაზღვრავს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი. შესაბამისად, სარეგისტრაციო

წარმოების პროცესში მარეგისტრირებელ ორგანოს ეკისრება გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევა და სწორი სამართალშეფარდება, რაც კანონიერი გადაწყვეტილების მიღების წინაპირობაა. გადაწყვეტილების მიღებისას მარეგისტრირებელი ორგანოს ვალდებულება, შეისწავლოს უფლების რეგისტრაციისთვის აუცილებელი გარემოებები და მისცეს მათ სწორი სამართლებრივი შეფასებები, გულისხმობს, როგორც ზოგად-სამართლებრივ ჭრილში საკითხის შეფასებას, ისე კონკრეტული კანონმდებლობით დადგენილი გარემოებების გამოკვლევასა და შეფასებას, კერძოდ, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლით განსაზღვრულია რეგისტრაციასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილებების მიღების დამატებითი პირობები. აღნიშნული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შეწყვეტისა და რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძვლები განსაზღვრულია 21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლებით. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

6.2. სასამართლო ასევე მიუთითებს, რომ 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. ეს წესი არ ვრცელდება იმ შემთხვევებზე, როდესაც ქონება გასხვისებულია საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული სააღსრულებო დაწესებულებების მიერ „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით, ან სარეგისტრაციო დოკუმენტად წარმოდგენილია სასამართლო/საარბიტაჟო აქტი, რომელიც არ არის შედგენილი მხარეთა მორიგების შედეგად.

ამავე მუხლის მე-19² პუნქტის თანახმად, მოვალეთა რეესტრში რეგისტრირებულ პირებთან დაკავშირებით დაწესებული შეზღუდვები არ ვრცელდება იმ შემთხვევებზე, როდესაც სარეგისტრაციო დოკუმენტი მიღებული ან შედგენილია 2010 წლის 1-ელ იანვრამდე, ხოლო სარეგისტრაციო განცხადების წარმოდგენის მომენტისთვის უძრავი ნივთის მესაკუთრე რეგისტრირებულია მოვალეთა რეესტრში. ამ შემთხვევაში, უძრავ

ნივთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირდება ნივთის შემძენზე;

6.3. „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19¹ მუხლით განისაზღვრება მოვალეთა რეესტრის წარმოების წესები.

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-ლი იანვრიდან, გარდა სახელმწიფო და ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებისა და უზრუნველყოფილი მოთხოვნის მოვალისა. პირი მოვალეთა რეესტრში შეიტანება დაუყოვნებლივ, მას შემდეგ, რაც მის წინააღმდეგ დაიწყება სააღსრულებო წარმოება;

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19² მუხლი განსაზღვრავს რეესტრიდან გამომდინარე სახელმწიფო, საბანკო და სხვა დაწესებულებების, მათ შორის საჯარო რეესტრის ვალდებულებებს.

მე-19² მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედმა საჯარო სამართლის იურიდიულმა პირმა – საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ რეესტრში (ალბათ მოვალეთა) 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 მე-19⁴ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა,

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19³ მუხლის თანახმად, რეესტრში რეგისტრაციისთანავე პირს ეზღუდება შესაბამის რეესტრში რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უძრავი და მოძრავი ქონების და სხვა არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის განკარგვის (უფლებრივად დატვირთვის) უფლება;

6.4. სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ 2010 წლის 7 ივნისს, ერთი მხრივ შპს „ჰო----ს“ და მეორე მხრივ, ნ----- ზა-----ეს შორის დაიდო წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა შპს „ჰო----ის“ საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე, ქ. ბათუმში, გოგრილაძის ქ. №1---ში მდებარე უძრავ ნივთზე, მიწის ნაკვეთზე დამტკიცებული №1-- პროექტის მიხედვით ასაშენებელ მრავალფუნქციურ საცხოვრებელ სახლში ინდივიდუალიზებული (იზოლირებული) ნაწილი (ამ ფართის ნ----- ზა-----ისათვის მიყიდვა). მეორე მხარისათვის გადასაცემი ფართი უნდა ყოფილიყო ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ინტერესების შესატყვისი (ხელშეკრულების მუხლი 1.1.). წინარე ნასყიდობის ფასი ხელშეკრულების თანახმად შეადგენს, 1- 155 აშშ დოლარს (ხელშეკრულების მუხლი 4.1.). წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ ყოფილა.

ასევე, დადგენილია, რომ შპს „ჰო-----ი“ მოვალეთა რეესტრში რეგისტრირებული იქნა 20-- წლის 7 ნოემბრიდან.

სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს და სადავო არ გამხდარა ის გარემოება, რომ შპს „ჰო-----მა“ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება შეასრულა და ქ. ბათუმში, გო-----ის ქ. №1---ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე დამტკიცებული №1-- პროექტის მიხედვით საცხოვრებელ სახლში აშენებული იქნა ინდივიდუალიზებული (იზოლირებული) ფართი, რაც წინარე ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა.

20-1 წლის 29 მარტიდან რეგისტრირებული იყო შპს „ჰო-----ის“ საკუთრების უფლება ქ. ბათუმში, გო-----ის ქ. №1---ში მდებარე უძრავ ნივთზე, 47 კვ.მ. ფართობის ბინა №1-ბინაზე, საკადასტრო კოდი: 0-.2--0-.0---0---1-, რომელზეც წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, შემდგომში საკუთრების უფლება უნდა მიეღო ნ-----ზა-----ეს.

საჯარო რეესტრის აჭარის რეგიონულ ოფისს 20-- წლის 5 მაისს №88----- განცხადებით მიმართა ნ-----ზა-----ემ (პირადი ნომერი 61-----) და მოითხოვა შპს „ჰო-----თან“ გაფორმებული წინარე ნასყიდობით განსაზღვრულ უძრავ ნივთზე, ქ. ბათუმში, გოგრილაძის ქ. №1---ში მდებარე ბინა №1--ზე, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი იქნა 20-- წლის 7 ივნისის წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება და უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტის მიერ 18.03.20-4 წ.

საჯარო რეესტრის აჭარის რეგიონულმა ოფისმა 20-- წლის 15 მაისის №88-----03 გადაწყვეტილებით შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება და დაინტერესებულ პირს განუმარტა, რომ უძრავი ნივთის მესაკუთრე, შპს „ჰო-----ი“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 24-----) რეგისტრირებული იყო მოვალეთა რეესტრში, რის გამოც „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19² მუხლის მე-2 პუნქტის საფუძველზე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა შპს „ჰო-----ის“ მოვალეთა რეესტრიდან ამორიცხვამდე.

6.5. სასამართლო აღნიშნავს, რომ დავის სამართლებრივი რეგულაციისათვის გაანალიზებული უნდა იქნას, დადგენილი ფაქტობრივი მოცემულობების მხედველობაში მიღებით, სწორი იყო თუ არა, „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19² მუხლის მე-2 პუნქტით დადგენილი წესის მისადაგება მოპასუხის მიერ, აღწერილი ურთიერთობისადმი და ამ საფუძველით სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერება.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19² მუხლი შეეხება მოვალეთა რეესტრში რეგისტრირებული პირის მიერ ქონებაზე საკუთრების ან სხვა უფლების რეგისტრაციას, რომელსაც ამ შემთხვევაში წარმოადგენს შპს „ჰო-----ი“.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე ნ-----ზაქარიძის სარეგისტრაციო განაცხადით მოთხოვნილი არ ყოფილა მოვალეთა რეესტრში რეგისტრირებული მოვალის, ანუ შპს „ჰო-----ის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია რაიმე უძრავ ნივთზე, რამდენადაც საკუთრების უფლება შპს „ჰო-----ს“ ქ. ბათუმში, გო-----ის ქ. №1---ში მდებარე ბინა №1--ზე მანამდე, 20-1 წლის 29 მარტიდან ჰქონდა დარეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, არამედ, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია გო-----ის ქ. №1---ში მდებარე ბინა №1--ზე, რომელზეც შპს „ჰო-----ის“ საკუთრების უფლებაა დარეგისტრირებული, მოითხოვა, შპს „ჰო-----ის“ მოვალეთა რეესტრში აღრიცხვამდე

გაფორმებული წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების მეორე მხარემ, ნ----- ზა-----ემ, შპს „ჰო-----თან“ 20-4 წლის 1- მარტს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რაც იმავდროულად ნიშნავდა, მოვალეთა რეესტრში რეგისტრირებული პირის, შპს „ჰო-----ის“ მიერ ქონების განკარგვას (განკარგვის რეგისტრაციას), ხოლო „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19² მუხლი მე-2 პუნქტის შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებულია, შეაჩეროს მოვალის ქონების შემდგომი განკარგვის რეგისტრაცია, პირის რეესტრიდან ამორიცხვამდე.

ზუსტად იმავე ვალდებულებაზე მიუთითებს, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 20- - წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-1- მუხლის მე-19¹ პუნქტით დადგენილი წესიც.

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19² მუხლი მე-2 პუნქტით დადგენილი წესის თანახმად, აღმასრულებლის მიერ წარმოებულ სააღსრულებო საქმეში მოვალეს, რომელსაც წარმოადგენს შპს „ჰო-----ი“, არ უნდა მიეცეს შესაძლებლობა, განკარგოს ქონება აღმასრულებლისაგან დაფარულად და ამის თავიდან აცილების მიზნით, სარეგისტრაციო სამსახურმა უნდა შეაჩეროს მოვალის ქონების შემდგომი განკარგვის რეგისტრაცია, სანამ იგი მოვალეთ რეესტრში იქნება რეგისტრირებული.

ამასთან, ამ ნორმაში საუბარია არა იმაზე, რომ მოვალემ ვერ დაირეგისტრიროს საკუთრების უფლება, არამედ უფლების რეგისტრაცია შესაბამისი უფლების დამდგენი დოკუმენტის საფუძველზე საჯარო რეესტრმა უნდა დაარეგისტრიროს, თუმცა ამის შემდეგ, ანუ ქონებაზე საკუთრების (ან სხვა უფლების) რეგისტრაციისთანავე, დაუყოვნებლივ უნდა აცნობოს აღსრულების ეროვნულ ბიუროს/კერძო აღმასრულებელს, რაც იმ მიზანს ემსახურება, სააღსრულებო სამსახურისათვის ცნობილი გახდეს, რომ მოვალეს გაუჩნდა აქტივი, რეგისტრირებული საკუთრების ან სხვა უფლების სახით.

ამ შემთხვევაში იგულისხმება, რომ სააღსრულებო სამსახურისათვის ცნობილი იყო, შპს „ჰო-----ის“ საკუთრების შესახებ, ქ. ბათუმში, გო-----ის ქ. №1---ში მდებარე უძრავ ნივთზე, რომლის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში განხორციელებული იყო 20-1 წლის 29 მარტს, ხოლო მოვალეთა რეესტრში რეგისტრირებული პირის, შპს „ჰო-----ის“ საკუთრებაში რიცხული უძრავი ნივთის გასხვისების და მასზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრმა არ დაუშვა და შეაჩერა რეგისტრაცია.

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19² მუხლით და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 20-- წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-1- მუხლის მე-19¹ პუნქტით დადგენილი წესის თანახმად, საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახური მას შემდეგ, როცა აღსრულების ეროვნულ ბიუროს/კერძო აღმასრულებელს მიაწვდის ინფორმაციას მოვალის მიერ უფლების დარეგისტრირების შესახებ, ვალდებულია, შეაჩეროს მოვალის მიერ ამ ქონების შემდგომი განკარგვის რეგისტრაცია, მისი მოვალეთა რეესტრიდან ამორიცხვამდე, რაც იმ მიზანს ემსახურება, რომ მოვალეთა რეესტრში რეგისტრირებულმა პირმა ვერ მოახერხოს სააღსრულებო სამსახურის გვერდის ავლით, ქონების გასხვისება.

მოცემულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის მითითებულ ვალდებულებას არ ცვლის ის

გარემოება, რომ 20-- წლის 7 ივნისს შპს „ჰო-----ს“ და ნ----- ზა-----ეს შორის დაიდო წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება, ქ. ბათუმში გო-----ის ქ. №1---ში, 47 კვ.მ. ფართობის ბინა №1--ზე. ეს ხელშეკრულება არ წარმოშობს ისეთ სამართლებრივ შედეგებს, რაც მოვალეთა რეესტრში რეგისტრირებული პირის საკუთრების განკარგვის წესის მიმართ, საჯარო კანონმდებლობით დაწესებულ რეგულაციაზე რაიმე გავლენას მოახდენს. გარდა ამისა, ნ----- ზა-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნას ქ. ბათუმში გო-----ის ქ. №1---ში, 47 კვ.მ. ფართობის ბინა №1--ზე საფუძვლად ედო, შპს „ჰო-----თან“ 20-4 წლის 1- მარტს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება და არა, წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც თავისთავად არ ნიშნავს ნასყიდობას. ამასთან, სასამართლო აღნიშნავს იმ გარემოებასაც, რომ 20-- წლის 7 ივნისს, შპს „ჰო-----ს“ და ნ----- ზა-----ეს შორის გაფორმებული წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ ყოფილა.

ნ----- ზა-----ის 20-4 წლის 16.03. განაცხადში პირდაპირ არის მითითებული, რომ განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტის სახით საჯარო რეესტრში წარდგენილია ნასყიდობის ხელშეკრულება, ხოლო 20-- წლის 5 მაისს №88----- სარეგისტრაციო განაცხადზე მითითებულია თანდართულ დოკუმენტად, ნასყიდობის ხელშეკრულება განაცხადი N88-----, 20-4 წლის 16.03.

ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19² მუხლითა და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 20-- წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-1- მუხლის მე-19¹ პუნქტით დადგენილი წესი სწორად იქნა გამოყენებული ნ----- ზა-----ის სარეგისტრაციო განაცხადის საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოების დროს და კანონშესაბამისა, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის 20-- წლის 15 მაისის №88----- გადაწყვეტილება.

6.6. სასამართლო აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო წარმოადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ ადმინისტრაციულ ორგანოს და მასზე სრულად ვრცელდება, ზოგადად, მმართველობითი ფუნქციის განხორციელებასთან დაკავშირებული, ამავე კოდექსით დადგენილი, უმნიშვნელოვანესი პრინციპები, მათ შორის კანონიერების, გარემოებათა ყოველმხრივი და სრული გამოკვლევის, კერძო და საჯარო ინტერესებს შორის ბალანსის დაცვისა და სხვა პრინციპები;

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 პუნქტის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და შესაბამისი ტერიტორიული სამსახურის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები დაფუძნებულია სარეგისტრაციო წარმოების დროს სრულყოფილად შესწავლილ და გამოკვლეულ გარემოებებზე.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელე მხარის მტკიცებას, რომ სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის სარეგისტრაციო სამსახურის 20-- წლის 13 თებერვლის №88-----გადაწყვეტილება და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-- წლის 20 ივნისის №23----გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება კანონს.

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

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების, სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის სარეგისტრაციო სამსახურის 20-- წლის 13 თებერვლის №88-----გადაწყვეტილებისა და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-- წლის 20 ივნისის №23---- გადაწყვეტილების ბათილობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს, რამდენადაც ის კანონის შესაბამისობით არის მიღებული, მისი გამოცემის დროს არ არის დარღვეული ადმინისტრაციული წარმოების წესები და ამ აქტებით მოსარჩელეთა კანონიერი უფლებებისა და ინტერესებისათვის ზიანის მიყენებას ადგილი არ ჰქონია.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ნ----- ზა-----ის სარჩელი დაუსაბუთებელი და სამართლებრივ საფუძველს მოკლებულია, რის გამოც ის არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7.საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ამ კოდექსის 38-ე მუხლის „ა“, „ბ“, „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3 პროცენტს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა;

39-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, არაქონებრივ დავაზე ბაჟის ოდენობაა 100 ლარი.

მოსარჩელე მხარეს სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით გადახდილი აქვს წინასწარ.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-2 მე-5, 22-ე, 32-ე მუხლებითა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 38-39-ე, 243-244-ე, 247-249-ე, 257-258-ე მუხლებით,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

- 1.** ნ----- ზა-----ის სარჩელი, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის მიმართ, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობისა და ახალი აქტის გამოცემის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდეს.
- 2.** მოსარჩელე მხარეს სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით გადახდილი აქვს წინასწარ.
- 3.** გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში, /მისამართი: ქ. ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქ. №32/ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით /მისამართი: ქ. ბათუმი, ზუბალაშვილის ქ. №30/.

მოსამართლე:

ჯუმბერ ბეჟანიძე