

საქმე № 330310017002098374

საქმე №33/1919-19



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

16 იანვარი, 2020 წელი

ქ. თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
პალატა**
მოსამართლე - ნანა დარასელია
სხდომის მდივანი - ნინო ჭაბუკიანი

აპელანტი (მოსარჩელე) - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების
მართვის სააგენტო

წარმომადგენელი - ი-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტო

წარმომადგენელი: თ-----ი

მესამე პირი - შპს „თ-----ი“,

წარმომადგენლები - ნ-----ე, თ-----ე

მესამე პირი - დ-----ი

წარმომადგენელი - ზ-----ი

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი
აქტების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 14 სექტემბრის
გადაწყვეტილება

1.1. აპელანტის მოთხოვნა: თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 14 სექტემბრის
გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სსიპ

ქონების მართვის სააგენტოს სარჩელის დაკმაყოფილება.

1.2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება: გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 14 სექტემბრის გადაწყვეტილებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები:

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1.1 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2006 წლის 14 დეკემბრის ამონაწერით დგინდება, რომ უძრავი ნივთის მდებარე ქ. თბილისი, ა-----
-----ედ, საკადასტრო კოდი N0-----, დაზუსტებული ფართობი 4786,00 კვ.მ. მესაკუთრეს წარმოადგენს სახელმწიფო. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია 11.12.2006 წ. ქ. თბილისის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიწის ნაკვეთის გეგმა და ამავე სამსახურის 14.12.2006 წ. N 6---- წერილი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2007 წლის 20 მარტის ამონაწერით დგინდება, რომ უძრავი ნივთის მდებარე ქ. თბილისი, ა-----
-----ედ, საკადასტრო კოდი N0-----, დაზუსტებული ფართობი 4786,00 კვ.მ. მესაკუთრეს წარმოადგენს დ-----ი. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია 19.03.2007წ. N1---- გადახდის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულება, ხოლო ვალდებულებების გრაფაში მითითებულია, რომ მყიდველი - დ-----ი ვალდებულია ნასყიდობის მთლიანი თანხა 957 200 აშშ დოლარი დაფაროს ხელშეკრულების გაფორმების დღიდან ერთი წლის ვადაში ხელშეკრულებით დადგენილი პირობებით (იგივე მონაცემებს შეიცავს 21.09.2007 წ. და 05.10.2007წ. საჯარო რეესტრის ამონაწერები, ხოლო 31.05.2008 წ. საჯარო რეესტრის ამონაწერში ვალდებულების გრაფა თავისუფალია და იპოთეკის გრაფაში რეგისტრირდება იპოთეკის ხელშეკრულება). 2008 წლის 04 ივნისის საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, იგივე უძრავ ქონებზე, ვალდებულების გრაფაში მითითებულია, 17.04.2008 წ. გადახდის განვადებით უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის (გამყიდველი დ-----ი, მყიდველი შპს „კ-----“) ხელშეკრულება N1-----, რომლის მიხედვით მხარეები ვალდებულნი არიან შეასრულონ მაში გათვალისწინებული პირობები.

2.1.2. 2007 წლის 19 მარტს ერთის მხრივ სახელმწიფო, ქალაქ თბილისის მერიის (მთავრობის) სახით ქ. თბილისის მერის პირველ მოადგილეს (ვიცე-მერი)

ადმინისტრაციის უფროსი, ქ. თბილისის მიწის მართის და განკარგვის კომისიის თავმჯდომარე მ-----სა და მეორეს მხრივ კონკურსში გამარჯვებულ დ-----ს შორის გაფორმებულ იქნა გადახდის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულება, სახელმწიფო საკუთრებაში დაქვემდებარებული ქონების, მიწის ნაკვეთის 4786,00 კვ.მ მდებარე ქ. თბილისი, ა-----ედ გადაცემის თაობაზე.

2007 წლის 20 მარტის საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად დგინდება, რომ უძრავი ნივთის, მდებარე ქ. თბილისი, ა-----ედ (ნაკვეთი N40/19), საკადასტრო კოდი N0-----, დაზუსტებული ფართობი 4786,00 კვ.მ. მესაკუთრედ მითითებულია დ-----ი. ვალდებულების გრაფაში მითითებულია, რომ მყიდველი (დ-----ი) ვალდებულია ნასყიდობის მთლიანი თანხა 957 200 აშშ დოლარი დაფაროს ხელშეკრულების გაფორმებიდან 01 წლის ვადაში ხელშეკრულებით დადგენილი პირობების შესაბამისად.

2008 წლის 17 აპრილს ერთის მხრივ დ-----ს და მეორეს მხრივ მ-----ეს (შპს „კ-----“-ს უფლებამოსილი წარმომადგენელი) შორის დადებულ იქნა გადახდის განვადებით უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება N 1-----, უძრავი ნივთის საკადასტრო კოდი N0-----, დაზუსტებული ფართობი 4786,00 კვ.მ. 2010 წლის 26 სექტემბრის შპს „კ-----“-ს პარტნიორთა კრების ოქმით (დღის წესრიგი - დ-----თან დადებული ხელშეკრულების შეწყვეტა) ერთხმად მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება 17.04.2008 წ. გადახდის განვადებით უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების N 1----- შეწყვეტის შესახებ, ხოლო იმავე წლის 27

სექტემბერს ერთის მხრივ დ-----ს და მეორეს მხრივ კ-----ეს (შპს „კ-----“-ს დირექტორი) შორის დადებულ იქნა შეთანხმება 2008 წლის 17 აპრილის „გადახდის განვადებით უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და 2008 წლის 04 დეკემბრის „ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანის შესახებ“ ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ.

2010 წლის 01 ნოემბერს ერთის მხრივ დ-----ს და მეორეს მხრივ გ-----ეს (შპს „თ-----“-ის დირექტორი) შორის დადებულ იქნა ხელშეკრულება მიწის ნაკვეთის, საკადასტრო კოდი N0-----, დაზუსტებული ფართობი 4786,00 კვ.მ. ნასყიდობის შესახებ. იმავე წლის 24 ნოემბრის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამონაწერით უძრავი ნივთის მდებარე ქ. თბილისი, ა-----ედ, საკადასტრო კოდი N0-----, დაზუსტებული ფართობი 4786,00 კვ.მ. მესაკუთრედ მიეთითა - შპს „თ-----“.

2.1.3. ქ. თბილისის მერიის ადგილობრივი ქონების მართის საქალაქო სამსახურის უფროსს 2008 წლის 23 მაისის ქ. თბილისის მერიის საფინანსო საქალაქო სამსახურის მიმართვით 20.05.2008 წ. N 1----- წერილის პასუხად

ეცნობა, რომ დ-----ის მიერ მიზნობრივ ,---'-ს ანგარიშზე 2007 წლის 26 იანვარს გადახდილია 85 700 ლარი, ხოლო ბიუჯეტში შპს „დ-----ის სამედიცინო ცენტრი“-ს მიერ გადახდილია 2008 წლის 14 მარტს 1 378 036,8 ლარი და 2008 წლის 22 აპრილს - 168 768,8 ლარი (სულ 1 632 505 ლარი) .

23.05.2008 წ. ქ. თბილისის მერიის საფინანსო საქალაქო სამსახურის N1----- წერილის პასუხად, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს 2008 წლის 23 მაისს N 1----- წერილით მიმართა ქ. თბილისის მერიის ადგილობრივი ქონების მართვის საქალაქო სამსახურის უფროსმა და განმარტა, რომ სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების კონკურსის წესით გადაცემის ხელშეკრულების (19.03.2007 წ. N1-----) თანახმად, მყიდველის მიერ სრულად იქნა დაფარული ნასყიდობის ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის საფასური და ფინანსური ვალდებულების დარღვევის გამო დარიცხული საურავი. აღნიშნულიდან გამომდინარე მოთხოვნილ იქნა უძრავი ქონების მდებარე, ქ. თბილისი, ა-----ედ (4786 კვ.მ. ს.კ 0-----) სამართლებრივ რეგისტრაციაში (დ-----ის სრული საკუთრება) გატარება 2007 წლის 19 მარტის N 1----- გაფორმებული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების პირობით.

2.1.4. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2011 წლის 15 მარტს N 0----- წერილით მიმართა სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ და განმარტა, რომ ქ. თბილისის მერიის მიერ აუქციონისა და პირდაპირი მიყიდვის ფორმით უძრავი ნივთების განკარგვისას, მყიდველთა მიერ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროს, ზოგიერთ შემთხვევებში უძრავი ქონება არ არის დატვირთული ვალდებულებებით, არ არის ასახული ის საპრივატიზაციო პირობები, რა პირობებითაც განიკარგა ქონება და რომლის შესრულებაც დადასტურებულ უნდა იქნეს ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის მიერ, აღნიშნულიდან გამომდინარე მოთხოვნილ იქნა მითითებული ხარვეზის აღმოფხვრა და უძრავი ნივთების ვალდებულებებით დატვირთვა თვითმმართველი ერთეულის სასარგებლოდ (მიმართვას ერთვის დანართი, სადაც 23-ე პუნქტად მითითებულია დ-----ი, 19.03.2007 წ. ხელშეკრულება N 1-----, საკადასტრო კოდი N 0-----).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2011 წლის 09 ივნისს მიღებულ იქნა რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 08.06.2011 წ. N----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე, რომლითაც მოთხოვნილ იქნა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორება, განმცხადებელს ეცნობა, რომ საკადასტრო კოდზე N 0-----

რეგისტრირებულის შპს „თ-----“-ის საკუთრების უფლება, რომელიც გამორიცხავს მოთხოვნილი ვალდებულების რეგისტრაციას (უფლების რეგისტრაციის N 8-----).

2.1.5. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2017 წლის 12 ივნისს N61-0117163854 წერილით მიმართა სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ და მოითხოვა ქ.თბილისში, ა-----ედ, 4786 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი NO-----) ქ. თბილისის თვითმმართველ ერთეულსა და დ-----ს შორის 2007 წლის 19 მარტს გაფორმებული გადახდის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულებით (რეგისტრაციის N 1-----) გათვალისწინებული განსაკუთრებული პირობების/ვალდებულებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 13 ივნისს მიღებულ იქნა რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება, სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 12.06.2017 წ. N 8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე, რომლითაც მოთხოვნილი იყო საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის შეწორება უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისი, ა-----ედ, განმცხადებელს განემარტა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ დოკუმენტებში არსებული მონაცემები შეესაბამება უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებს, რის გამოც არ დგინდება ტექნიკური ხარვეზის არსებობა.

2.1.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 13.06.2017წ. გადაწყვეტილება N8-----03 გადაწყვეტილება სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2017 წლის 23 ივნისის N 6----- ადმინისტრაციული საჩივრით (რეგისტრაციის N 3-----) იქნა გასაჩივრებული, რასთან დაკავშირებითაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 24 აგვისტოს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება N-----, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს N3----- ადმინისტრაციული საჩივარი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 13.06.2017 წ. N 8-----03 და 24.08.2017წ. N----- გადაწყვეტილებები გასაჩივრებულ იქნა თბილისის საქალაქო სასამართლოში ადმინისტრაციული სარჩელის შემოტანით.

3. დადგენილი ფაქტები პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივად შემდეგნაირად შეაფასა:

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგი.

აღნიშნული ნორმის დეფინიციის შესაბამისად, სასამართლომ მიუთითა, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული დოკუმენტის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად მიჩნევისათვის აუცილებელია, რომ იგი ფორმალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით აკმაყოფილებდეს აღნიშნულ იმპერატიული-ნორმატიულ მოთხოვნებს და შეიცავდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ყველა ელემენტს, კერძოდ: სადავო ურთიერთობის ერთ-ერთი მხარე უნდა იყოს ადმინისტრაციული ორგანო, სადავო სამართლებრივი ურთიერთობა უნდა გამომდინარეობდეს ადმინისტრაციული (საჯარო) სამართლის კანონმდებლობიდან და ადმინისტრაციული ორგანოს ღონისძიება მიმართული უნდა იყოს კონკრეტული შემთხვევის მოწესრიგებისა და არსებული სამართლებრივი მდგომარეობის შეცვლისაკენ, ანუ იგი უნდა აწესებდეს, ცვლიდეს, წყვეტდეს ან ადასტურებდეს პირის სამართლებრივ მდგომარეობას.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებია და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მათი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამის ნორმებთან.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტებით, საჯარო რეესტრის დანიშნულებაა სახელმწიფოს კონსტიტუციური ვალდებულებიდან გამომდინარე საკუთრების უფლების დაცვა და სამოქალაქო კანონთა მიზნიდან - საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე სამოქალაქო ბრუნვის თავისუფლების უზრუნველყოფა, თუ ამ თავისუფლების განხორციელება არ ხელყოფს მესამე პირთა უფლებებს. სამოქალაქო ბრუნვის თავისუფლების და სტაბილურობის გარანტია სწორედ სახელმწიფოს მიერ კეთილსინდისიერების პრინციპის

დაცვაში მდგომარეობს. საჯარო რეესტრში უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციით სახელმწიფო იცავს ბრუნვის მონაწილეებს არაკეთილსინდისიერი გარიგებებისაგან. რეესტრის საჯარო ხასიათის გამო იგი არსებითად სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა ინტერესების უზრუნველყოფას - დაცვას ემსახურება. ყოველი დავის გადაწყვეტა საჭიროებს გარკვეული ფაქტების დადგენას, ვინაიდან სამართლით რეგულირებული ურთიერთობა შეიძლება აღმოცენდეს, განვითარდეს ან შეწყდეს მხოლოდ იურიდიული ფაქტების საფუძველზე, ე.ი. ისეთი ფაქტების საფუძველზე, რომლებსაც სამართლის ნორმა გარკვეულ იურიდიულ შედეგს უკავშირებს.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებისა და ფიქსაციის უპირობო გზა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაა და ამ უფლების ნამდვილობაც რეესტრის მონაცემებით დგინდება. სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამავე კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. 311-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. რეგისტრაცია წარმოშობს ვარაუდს, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და ეკუთვნის კონკრეტულ პირს, რომელიც რეგისტრირებულია რეესტრში (და ვარაუდს, რომ უფლება, რომელიც გაუქმდა, აღარ არსებობს). სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. საქართველოში უფლებათა რეგისტრაცია დამფუძნებელი ეფექტის პრინციპს ემყარება, რაც გულისხმობს, რომ საკუთრების უფლების გადაცემა ან ხელშეკრულებით რეალური უფლების წარმოშობა დასრულდება მხოლოდ რეგისტრაციის შემდგომ. რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი.

საჯარო რეესტრს გააჩნია სამართლებრივი გარანტიის ფუნქცია, კერძოდ, მესაკუთრეს, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით დაცული აქვს თავისი საკუთრება სხვისი ხელყოფისაგან, ხოლო შემძენი, თავის მხრივ, ენდობა საჯარო რეესტრის ჩანაწერს.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომ – სააგენტო) უფლება-მოვალეობებს. ამავე საკანონმდებლო აქტის მეორე მუხლის "თ" ქვეპუნქტის მიხედვით, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

სასამართლომ განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე კანონის მე-9 მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. მე-12 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციის უზრუნველსაყოფად შეიძლება ამ კანონით დადგენილი წესით ამ უფლების წინასწარი რეგისტრაცია უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში. ხოლო 28-ე მუხლის მიხედვით, მარეგისტრირებული ორგანო ვალდებულია აღმოჩენისთანავე შეასწოროს თავის მიერ დაშვებული ტექნიკური ხარვეზი, რომელიც გამოწვეულია დოკუმენტაციიდან მონაცემების უზუსტო გადატანით და ტექნიკური ან გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომით. ტექნიკურ ხარვეზად

ჩაითვლება ასევე ორთოგრაფიული, არითმეტიკული ან სხვა სახის ტექნიკური უზუსტობა.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2017 წლის 12 ივნისს სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს წარმომადგენელმა N8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს და მოითხოვა N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ, ქ. თბილისში, ა-----ედ მდებარე უძრავ ქონებაზე საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში არსებული ტექნიკური ხარვეზის შესწორება, კერძოდ, 2007 წლის 19 მარტის თვითმმართველ ერთეულსა და დ-----ს შორის გაფორმებული გადახდის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულების გათვალისწინებული განსაკუთრებული პირობების/ვალდებულებების ასახვა. საქმის მასალებით დგინდება, რომ მითითებულ უძრავ ნივთზე დ-----ის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა გადახდის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რა დროსაც ასევე დარეგისტრირებულ იქნა ვალდებულება - „მყიდველი ვალდებულია ნასყიდობის მთლიანი თანხა 957 200 აშშ დოლარი დაფაროს ხელშეკრულების გაფორმების დღიდან 01 წლის ვადაში ხელშეკრულებით დადგენილი პირობებით“. რეგისტრაციის შესახებ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 31.05.2008 წ. N8----- გადაწყვეტილებით ქონების მართვის საქალაქო სამსახურის 23.05.2008 წ. N 1----- წერილის საფუძველზე N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული ვალდებულება სრულად გაუქმდა. უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, არსებული მდგომარეობით, ქ. თბილისში, ა-----ედ, 4786,00 კვ.მ. არსასოფლო-სამურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი N0-----) დაზუსტებული მონაცემებით, ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულების (გაფორმების თარიღი 05.11.2010 წ.) საფუძველზე რეგისტრირებულია შპს „თ-----“-ის საკუთრების უფლება. აღნიშნული რეგისტრაციის შედეგად ამ უკანასკნელზე გაიცა საჯარო რეესტრის ამონაწერი საკუთრების უფლების დარეგისტრირების თაობაზე ვალდებულების გარეშე. აღნიშნულის გათვალისწინებით დგინდება, რომ N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკურ ხარვეზი დაშვებული არ არის, რამეთუ როგორც უკვე აღინიშნა ქონების მართვის საქალაქო სამსახურის 23.05.2008 წ. N 1----- წერილის საფუძველზე რეგისტრირებული ვალდებულება სრულად გაუქმდა. ამასთან, სასამართლომ აღნიშნა ის გარემოებაც, რომ მოსარჩელე მხარეს იგივე შინაარსის მოთხოვნით (15.03.2011 წ. N 0----- მიმართვა) მიმართული ჰქონდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის, რაზედაც ამ უკანასკნელის მიერ 09.06.2011 წ. მიღებული გადაწყვეტილებით რეგისტრაციაზე ეთქვა უარი და განემარტა, რომ N0----- საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებულია (უფლების რეგისტრაციის N8-----) შპს „თ-----“-ის საკუთრების უფლება, რაც გამორიცხავს

მოთხოვნილი ვალდებულების რეგისტრაციას.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 19 ივნისი გადაწყვეტილებაში სამოქალაქო **საქმეზე №ას-185-178-2012**, განმარტებულია: „უძრავ ნივთზე ნებისმიერი კანონით გათვალისწინებული უფლების შესაძენად (სანივთო გარიგებები და სხვა) საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია სავალდებულოა. აღნიშნული განპირობებულია **საჯარო რეესტრის დანიშნულებით**, რომელიც წარმოადგენს სამოქალაქო ბრუნვის გარანტს და ემსახურება კერძო სამართლის სუბიექტთა ინტერესების დაცვას. ეს დასკვნა ემყარება სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლს, რომლის ძალითაც რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. უძრავი ნივთების ამგვარ მკაცრ სამართლებრივ რეჟიმში მოქცევა კერძო სამართლის სუბიექტთა უფლებების დაცვას და სამოქალაქო ბრუნვის სამართლებრივ უსაფრთხოებას ემსახურება. კეთილსინდისიერების ზოგადსამართლებრივი პრინციპიდან გამომდინარე, საკუთრებისა და სხვა სანივთო უფლებების დაცვა უნდა ხორციელდებოდეს ისე, რომ სამოქალაქო ბრუნვის ყველა მონაწილის ინტერესები თანაბრად იყოს დაცული. ეკონომიკური საქმიანობის თავისუფლების კონსტიტუციური პრინციპები და საქონლის თავისუფალი გადაადგილების წესები გულისხმობენ სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საიმედოობის გარანტიების არსებობას. ასეთი გარანტიების არარსებობის შემთხვევაში კეთილსინდისიერი შემძენი, რომელმაც ხელშეკრულების დადებისას გამოიჩინა გონივრულობა და სიფრთხილე, არის ქონების არამართლზომიერი დაკარგვის რისკის მატარებელი.“

სასამართლომ ასევე მიუთითა, რომ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 16 იანვრის გადაწყვეტილებაში სამოქალაქო **საქმეზე №ას-189-182-2013**, განმარტებულია: „**საჯარო რეესტრის უმთავრესი დანიშნულებაა** სწორად ასახოს რეგისტრაციას დაქვემდებარებული ყოველგვარი უფლება, მათ შორის, საკუთრების უფლება და მათი მდგომარეობა. საჯაროობის პრინციპი კი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრაციის მომენტიდან იქნეს ამგვარი უფლება იურიდიულ ძალას მესამე პირებისათვის. კანონმდებლობა უშვებს საჯარო რეესტრის სისწორის პრეზუმფციას, რაც ნიშნავს იმას, რომ მესამე პირებისათვის რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამდენად, საჯარო რეესტრი ერთი მხრივ, სამოქალაქო ბრუნვის გარანტის ფუნქციას ასრულებს, ხოლო, მეორე მხრივ, იგი სრულ კონსენსუსშია სამოქალაქო ბრუნვაში დამკვიდრებული ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპთან.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის საფუძველზე განმარტა, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების, ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები, ხოლო, ამავე ნორმის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევით, რომლის არარსებობის შემთხვევაში, მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილზე, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის, თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. ხსენებული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

სასამართლოს განმარტებით, იმისათვის, რომ შესრულდეს კანონის მოთხოვნა და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მეტად მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა კომპლექსური შეფასების შედეგად, იმისათვის, რომ თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან რაიმე შეცდომა და ამის საფუძველზე დაუსაბუთებელი დასკვნის გაკეთება.

სასამართლომ მიუთითა, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს **24.08.2017 წ. N-----** გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე, რომლითაც ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, იყო ასევე უსაფუძვლო, კერძოდ:

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს

მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო. ამავე კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესები.

სასამართლო მიუთითა, რომ საკასაციო სასამართლომ თავის გადაწყვეტილებებში არაერთგზის განმარტა ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტის გამოცემის წესების დაცვისა და საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევისა და აქტის დასაბუთების ვალდებულება, ხოლო ასეთის შეუსრულებლობის შემთხვევაში აქტის სამართლებრივი შედეგების შესახებ, კერძოდ: ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად **ადმინისტრაციული წარმოება** არის ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების, გამოცემისა და აღსრულების, ადმინისტრაციული საჩივრის გადაწყვეტის აგრეთვე ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მომზადების, დადების ან გაუქმების მიზნით. ადმინისტრაციული წარმოება წარმოადგენს პროცედურას - წესების ერთობლიობას, თუ რა უფლება-მოვალეობებით სარგებლობენ მისი მონაწილენი. ადმინისტრაციულ წარმოებაში პირის მონაწილეობა უზრუნველყოფს არა მხოლოდ დაინტერესებული პირის მოლოდინს, რომ მის მიმართ გამოიცეს კანონიერი და დასაბუთებული აქტი, არამედ მის უფლებასაც, რომ აქტიური მონაწილეობა მიიღოს მისი მომზადების სტადიებზე, რათა ობიექტური ზეგავლენა მოახდინოს იმ სამართლებრივ შედეგზე, რომელიც შესაძლოა მის მიმართ დადგეს. ადმინისტრაციული წარმოების სრულყოფილი ჩატარება ანუ მხოლოდ სათანადო პროცედურის საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღება დიდწილად განაპირობებს მის კანონიერებას, დასაბუთებულობასა და მიზანშეწონილობას. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ეს უმნიშვნელოვანესი იმპერატიული ხასიათის დანაწესი

ემსახურება საჯარო მმართველობის კანონიერების პრინციპს, რამდენადაც ყოველი მმართველობითი გადაწყვეტილების მიღება უნდა ეფუძნებოდეს განსახილველი საკითხის გარემოებებისა და ფაქტების ობიექტურ შესწავლა-გამოკვლევას, რომლის შეფასებიდან უნდა გამომდინარეობდეს საკითხის გადასაწყვეტად ჩამოყალიბებული დასკვნა (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილება საქმეზე **N ბს-246-243 (კ-14)**).

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 201-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლო მიუთითა, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად გამოაქვს ერთ-ერთი

შემდეგი გადაწყვეტილება: ა) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ; ბ) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე; გ) ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად კი ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით ამოწმებს ადმინისტრაციული ორგანო. ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია შეამოწმოს, აკმაყოფილებს თუ არა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონის იმ მოთხოვნას, რომელიც ადმინისტრაციული საჩივრის წარმდგენ პირს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან უპირატესობას.

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ 2015 წლის 29 ოქტომბრის გადაწყვეტილებაში **Nბს-180-177(კ-15)** განმარტა, რომ „**ადმინისტრაციული საჩივარი** არის დაინტერესებული მხარის მიერ უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოში კანონმდებლობით დადგენილი წესით წარდგენილი წერილობითი მოთხოვნა დარღვეული უფლების აღდგენის მიზნით იმავე ან ქვემდგომი ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების, შეცვლის ან ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ან ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ისეთი მოქმედების განხორციელების ან ისეთი მოქმედების განხორციელებისაგან თავის შეკავების შესახებ, რომელიც არ გულისხმობს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს აქვს ორი ძირითადი ფუნქცია: 1. ადმინისტრაციული საჩივარი, როგორც უფლების დაცვის საშუალება; 2. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ თვითკონტროლის განხორციელების შესაძლებლობა. ადმინისტრაციული საჩივარი, როგორც უფლების დაცვის საშუალება მნიშვნელოვანია იმ თვალსაზრისით, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს გააჩნია უპირატესობა, კერძოდ, ადმინისტრაციულ საჩივარზე ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში მომდებარე გადაწყვეტილების მიზანშეწონილობა და კანონიერება, მაშინ როდესაც სასამართლო იფარგლება აქტის მხოლოდ კანონიერების შემოწმებით. ადმინისტრაციულ საჩივარს, როგორც უფლების დაცვის საშუალების სრული მასშტაბით გამოყენებას, მხარისთვის განსაკუთრებული ინტერესი გააჩნია. ადმინისტრაციული წარმოება ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით გულისხმობს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების გადამოწმებას, რომელიც თავის თავში მოიცავს აქტის, როგორც ფორმალური, ისე მატერიალური კანონიერების გადამოწმებას“.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, როგორც საჩივრის განმხილველ ორგანოს, ადმინისტრაციული საჩივრის საფუძველზე წარმოეშვა მიღებული

ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის გადამოწმების ვალდებულება, რომლის შესაბამისად იქნა გამოკვლეულ საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და აღნიშნულის საფუძველზე მიღებული იქნა გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

სასამართლოს განმარტებით, განსახილველ შემთხვევაში ადგილი არა აქვს მითითებული ნორმის მოთხოვნათა დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მათი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან, სადავო აქტები მიღებულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე, დაცულია ადმინისტრაციული აქტის მომზადებისა და გამოცემისთვის კანონმდებლობით დადგენილი წესი, რის გამოც სასარჩელო მოთხოვნა უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

მოსარჩელის მოთხოვნაზე - დაევალოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2007 წლის 19 მარტს გაფორმებული გადახდის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული განსაკუთრებული პირობების/ვალდებულებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის განხორციელება, სასამართლომ განმარტა, რომ იმ პირობებში როდესაც არ დაკმაყოფილდა მოსარჩელის მოთხოვნა შეცვლილბითი სარჩელის - ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით, მავალდებულებელი სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძვლებიც არ არსებობს, რამეთუ ეს მოთხოვნები ურთიერთკავშირშია ერთმანეთთან, კუმულაციურია და პირველის დაკმაყოფილებაზე უარი გამორიცხავს მეორე მოთხოვნის დაკმაყოფილების საშუალებასაც.

4. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტის განმარტებით, თბილისის საქალაქო სასამართლოს

ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 14 სექტემბრის გადაწყვეტილება არ არის საკმარისად დასაბუთებული და უნდა გაუქმდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის თანახმად, საჩივარი შეიძლება ეფუძნებოდეს მხოლოდ იმას, რომ გადაწყვეტილება კანონის დარღვევითაა გამოტანილი. სამართლის ნორმები დარღვეულად ითვლება, თუ სასამართლომ: ა) არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა; ბ) გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა; გ) არასწორად განმარტა კანონი.

აპელანტი აღნიშნავს, რომ საპროცესო სამართლის ნორმების დარღვევა მხოლოდ მაშინ შეიძლება გახდეს გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი, თუ ამ დარღვევის შედეგად საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილება იქნა გამოტანილი.

აპელანტი მიუთითებს, რომ საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

საჯარო რეესტრის შესახებ - საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, ხოლო მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

ქ. თბილისის თვითმმართველ ერთეულსა და დ-----ს შორის 2007 წლის 19 მარტს გაფორმებული გადახდის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულების განსაკუთრებული პირობების თანახმად, მყიდველი ვალდებული იყო ქ.

თბილისში, ა-----ედ 4786 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №0-----) დაეპროექტებინა და განეთავსებინა ტერიტორიის მასშტაბის შესაბამისი აღდგენით მედიცინასთან დაკავშირებული, სარეაბილიტაციო კომპლექსი შემდეგი შემადგენლობითა და მოთხოვნებით:

- ა) ასაშენებელი ფართი მთლიანობაში არაუმეტეს 7500 კვ.მ;
- ბ) სართულიანობა 2-3 სართული;
- გ) დარჩენილი ფართი - გამწვანებული სარეკრეაციო ზონა სხვადასხვა ტიპის ბალებით და შადრევნებით;
- დ) გამოყოფილი 4786 კვ.მ ფართის გარეთ მიმდებარე ტერიტორიის მოწესრიგება;
- ე) დახურულ ავტოსადგომებში ავტომანქანების მოხვედრა განხორციელდეს თამარ მეფის გამზის მიახლოებული ნიშნულიდან ისე რომ მაქსიმალურად შენარჩუნდეს არსებული საყრდენი კედელი და მწვანე ზოლი, რომელიც მაგისტრალთან მიმართებაში ხმაურ და მტკვრდამცავ ფუნქციას ასრულებს;
- ვ) ღია ავტოსადგომები მოეწყოს ძირითად დაპროექტის ნიშნულზე.

აპელანტის განმარტებით, უძრავი ქონების ნასყიდობის საფასური განისაზღვრა - 957 200 აშშ დოლარის შესაბამისი კურსით ლარში 1 632 505 ლარად, რომლის დაფარვა უნდა განხორციელებულიყო 1 წლის ვადაში.

ქ. თბილისში, ა-----ედ 4786 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №0-----) დ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროს ამონაწერში (№33584/2007 - 20.03.2007) ვალდებულებების განყოფილებაში დარეგისტრირდა ორი ვალდებულების ჩანაწერი: მყიდველი ვალდებულია ნასყიდობის მთლიანი თანხა 957 200 აშშ დოლარი დაფაროს ხელშეკრულების გაფორმებიდან 1 წლის ვადაში; ხელშეკრულებით დადგენილი პირობებით.

ქ. თბილისის მერიის ადგილობრივი ქონების მართვის საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 23 მაისის №1----- წერილის თანახმად, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს ეცნობა, რომ მყიდველის - დ-----ის მიერ სრულად იქნა დაფარული ნასყიდობის საგნის საფასური და ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფინანსური ვალდებულების დარღვევის გამო დარიცხული საურავი. ამდენად, საჯარო რეესტრს ეთხოვა სამართლებრივ რეგისტრაციაში გაეტარებინა ქ. თბილისში, ა-----ედ არსებული 4786 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, როგორც დ-----ის საკუთრება 2007 წლის 19 მარტს გაფორმებული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შერულების პირობით.

აპელანტის განმარტებით, აღნიშნული თხოვნის მიუხედავად, საჯარო რეესტრის ამონაწერში ნასყიდობის თანხის გადახდის ვალდებულებასთან

ერთად სრულად იქნა გაუქმებული ვალდებულების გრაფაში რეგისტრირებული ჩანაწერი „ხელშეკრულებით დადგენილი პირობით“.

ქ. თბილისის მერიის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2011 წლის 15 მარტის №0----- წერილის თანახმად, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეთხოვა წერილის დანართის შესაბამისად უძრავი ნივთების, მათ შორის, ქ. თბილისში, ა-----ედ 4786 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: №0----- -) ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული საპრივატიზაციო პირობებით/ვალდებულებებით დატვირთვა თვითმმართველი ერთეულის სასარგებლოდ. თუმცა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 09 ივნისის №-----03 გადაწყვეტილების თანახმად, ქ. თბილისის მერიის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს №0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე ვალდებულების რეგისტრაციის თხოვნასთან დაკავშირებით ეთქვა უარი მხოლოდ იმ მიზეზით, რომ აღნიშნულ საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებულია შპს „თ-----ის“ საკუთრების უფლება, რაც გამორიცხავს ვალდებულების რეგისტრაციას.

აღნიშნულთან დაკავშირებით, აპელანტი განმარტავს, რომ 2008 წლის 17 აპრილს დ-----სა და შპს „კ-----ს“ შორის გაფორმებული „გადახდის განვადებით უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის შესახებ“ ხელშეკრულების მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, დეტალურად განისაზღვრა ნასყიდობის საგანთან დაკავშირებული ქ. თბილისის თვითმმართველ ერთეულსა და დ-----ს შორის 2007 წლის 19 მარტს გაფორმებული გადახდის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულებით განსაზღვრული განსაკუთრებული პირობების შესრულების ვალდებულების საკითხი. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, აღნიშნული პირობები უცვლევად წაჰყვებოდა ნასყიდობის საგანს, როგორც ნასყიდობის საგნის განაშენიანების სავალდებულო პირობა და აღნიშნული ვალდებულება ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების საფუძველზე გადავა მყიდველზე.

აპელანტი ასევე აღნიშნავს, რომ 2010 წლის 01 ნოემბერს დ-----სა და შპს „თ-----ს“ შორის გაფორმდა ხელშეკრულება მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის შესახებ, რომლის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მყიდველი ინფორმირებულია, რომ ხელშეკრულების საგანზე ქ. თბილისში, ა-----ედ 4786 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულია სს „თ-----ის“ იპოთეკის ვალდებულება და შპს „კ-----ს“ ვალდებულება, რაც იმას ნიშნავს, რომ მისთვის ცნობილი იყო ქ. თბილისის თვითმმართველ ერთეულსა და დ-----ს შორის 2007 წლის 19 მარტს გაფორმებული გადახდის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულებით ნაკისრი განსაკუთრებული პირობების შესახებ.

სსიპ - ქონების მართვის სააგენტომ 2017 წლის 12 ივნისს №61-0117163854 წერილით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და მოითხოვა ქ.

თბილისის თვითმმართველ ერთეულსა და დ-----ს შორის 2007 წლის 19 მარტს გაფორმებული გადახდის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული განსაკუთრებული პირობების/ვალდებულებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.

სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 13 ივნისს მიიღო №8-----03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, რომლითაც განმარტა, რომ სარეგისტრაციო დოკუმენტებში არსებული მონაცემები შეესაბამებოდა უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებს და შესაბამისად, არ დგინდებოდა ტექნიკური ხარვეზის არსებობა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 59-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. ხოლო, ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული წარმოება არის ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების, გამოცემისა და აღსრულების, ადმინისტრაციული საჩივრის გადაწყვეტის, აგრეთვე ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მომზადების, დადების ან გაუქმების მიზნით. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2004 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილების თანახმად (საქმე №ბს-246-243(კ-14), ადმინისტრაციული წარმოების სრულყოფილი ჩატარება ანუ მხოლოდ სათანდო პროცედურის საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღება დიდწილად განაპირობებს მის კანონიერებას, დასაბუთებულობასა და მიზანშეწონილობას. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ეს უმნიშვნელოვანესი იმპერატიული ხასიათის დანაწესი ემსახურება საჯარო მმართველობის კანონიერების პრინციპს, რამდენადაც ყოველი მმართველობითი გადაწყვეტილების მიღება უნდა ეფუძნებოდეს განსახილველი საკითხის გარემოებებისა და ფაქტების უბიექტურ შესწავლა-გამოკვლევას, რომლის შეფასებიდან უნდა გამომდინარეობდეს საკითხის გადასაწყვეტად ჩამოყალიბებული დასკვნა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტი მიიჩნევს, რომ სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 13 ივნისის №8-----03

გადაწყვეტილების მიღების დროს არ მომხდარა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა და ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღება.

სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აღნიშნული გადაწყვეტილება სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს მიერ 2017 წლის 23 ივნისს (№6-----) გასაჩივრდა ადმინისტრაციული საჩივრით. მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ 2017 წლის 23 აგვისტოს მიღებული იქნა №349473 გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული საჩივარი – დაინტერესებული მხარის მიერ უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოში ამ კოდექსით დადგენილი წესით წარდგენილი წერილობითი მოთხოვნა დარღვეული უფლების აღდგენის მიზნით იმავე ან ქვემდგომი ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების, შეცვლის ან ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ან ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ისეთი მოქმედების განხორციელების ან ისეთი მოქმედების განხორციელებისაგან თავის შეკავების შესახებ, რომელიც არ გულისხმობს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. ხოლო, ამავე კოდექსის 201-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით ამოწმებს ადმინისტრაციული ორგანო. ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ვალდებულია შეამოწმოს აკმაყოფილებს თუ არა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონის იმ მოთხოვნას, რომელიც ადმინისტრაციული საჩივრის წარმდგენ პირს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან უპირატესობას. სწორედ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 და 201-ე მუხლებიდან გამომდინარე, სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს მიერ ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში გასაჩივრდა რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 ივნისის N8-----03 გადაწყვეტილება და ასევე მოთხოვნილი იქნა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორება.

აპელანტის განმარტებით, თბილისის საქალაქო სასამართლო ასევე აპელირებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 29 ოქტომბრის გადაწყვეტილებაზე (Nბს-180-177(კ-15), სადაც საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ „ადმინისტრაციულ საჩივარს აქვს ორი ძირითადი ფუნქცია: 1. ადმინისტრაციული საჩივარი, როგორც უფლების დაცვის საშუალება; 2. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ თვითკონტროლის განხორციელების შესაძლებლობა. ადმინისტრაციული საჩივარი, როგორც უფლების დაცვის

საშუალება მნიშვნელოვანია იმ თვალსაზრისით, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს გააჩნია უპირატესობა, კერძოდ, ადმინისტრაციულ საჩივარზე ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში მოწმდება გადაწყვეტილების მიზანშეწონილობა და კანონიერება. ადმინისტრაციული წარმოება ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით გულიხმობს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების გადამოწმებას, რომელიც თავის თავში მოიცავს აქტის, როგორც ფორმალური, ისე მატერიალური კანონიერების გადამოწმებას“.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტი მიიჩნევს, რომ სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების დროს არ მომხდარა გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის როგორც ფორმალური, ისე მატერიალური კანონიერების გადამოწმება, რაც მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველია.

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105.2 მუხლი განმარტავს, რომ სასამართლომ საქმის განხილვისას ჯეროვნად უნდა გამოიკვლიოს მტკიცებულებები, სარწმუნოდ დაადგინოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, მისცეს მათ სამართლებრივი შეფასება და გამოიტანოს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ, საქმეზე კანონიერი და დასაბუთებული გადაწყვეტილების დადგენის მიზნით.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტის მოსაზრებით, მოცემული საქმის განხილვისას სასამართლოს სრულყოფილად არ გამოუკვლევია საქმის მასალები, დადგენილად მიჩნეული გარემოებები არ ჰპოვეს დადასტურებას შესაბამისი მტკიცებულებებით, საქმეზე შეკრებილ მტკიცებულებებს კი არ მიეცა ობიექტური შეფასება და სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონი. შესაბამისად, სასამართლოს დასკვნები სრულიად დაუსაბუთებელია როგორც ფაქტობრივი, ისე სამართლებრივი თვალსაზრისით.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტი ითხოვს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 14 სექტემბრის გადაწყვეტილების გაუქმებას და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს სარჩელის დაკმაყოფილებას.

სამოტივაციო ნაწილი:

5. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

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

საქართველოს სსკ-ის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო, ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილით სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სსკ-ის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 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.

5.2. სააპელაციო სასამართლო სრულად ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივ შეფასებებს, გადაწყვეტილების დასაბუთების თვალსაზრისით შემოიფარგლება გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილზე მითითებით და დამატებით აღნიშნავს შემდეგს:

პალატა მნიშვნელოვნად მიიჩნევს აღნიშნოს, რომ მოცემულ შემთხვევაში სასამართლოს მიერ უნდა შეფასდეს 0----- საკადასტრო კოდით

რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში დაშვებულია თუ არა ტექნიკური ხარვეზი და არსებობს თუ არა მარეგისტრირებული ორგანოსათვის 2007 წლის 19 მარტს გაფორმებული გადახდის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული განსაკუთრებული პირობების/ვალდებულებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის განხორციელების დავალების სამართლებრივი საფუძველი.

საქმის მასალები ცხადყოფენ, რომ NO----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ, ქ. თბილისში, ა-----ედ მდებარე უძრავ ნივთზე დ-----ის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა გადახდის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რა დროსაც ასევე დარეგისტრირდა ვალდებულება - „მყიდველი ვალდებულია ნასყიდობის მთლიანი თანხა 957 200 აშშ დოლარი დაფაროს ხელშეკრულების გაფორმების დღიდან 01 წლის ვადაში **ხელშეკრულებით დადგენილი პირობებით**“.

რეგისტრაციის შესახებ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 31.05.2008წ. N8----- გადაწყვეტილებით ქონების მართვის საქალაქო სამსახურის 23.05.2008 წ. N 1----- წერილის საფუძველზე NO----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული ვალდებულება სრულად გაუქმდა. უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, არსებული მდგომარეობით, ქ. თბილისში, ა-----ედ, 4786,00 კვ.მ. არსასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი NO-----) დაზუსტებული მონაცემებით, ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულების (გაფორმების თარიღი 05.11.2010 წ.) საფუძველზე რეგისტრირებულია შპს „თ-----“-ის საკუთრების უფლება. აღნიშნული რეგისტრაციის შედეგად ამ უკანასკნელზე გაიცა საჯარო რეესტრის ამონაწერი საკუთრების უფლების დარეგისტრირების თაობაზე ვალდებულების გარეშე.

საქმეზე ასევე დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 13 ივნისს მიღებულ იქნა რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება, სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 12.06.2017 წ. N 8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე, რომლითაც მოთხოვნილი იყო საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორება უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისი, ა-----ედ, განმცხადებელს განემარტა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ დოკუმენტებში არსებული მონაცემები შეესაბამება უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებს, რის გამოც არ დგინდება ტექნიკური ხარვეზის არსებობა.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 28-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო ვალდებულია აღმოჩენისთანავე შეასწოროს თავის მიერ დაშვებული ტექნიკური ხარვეზი, რომელიც გამოწვეულია დოკუმენტაციიდან მონაცემების უზუსტო გადატანით და ტექნიკური ან გამოთვლის დროს დაშვებული

შეცდომით. ტექნიკურ ხარვეზად ჩაითვლება ასევე ორთოგრაფიული, არითმეტიკული ან სხვა სახის ტექნიკური უზუსტობა.

ამასთან, პალატა განმარტავს, რომ ხსენებული საკანონმდებლო აქტის მე-11 მუხლით რეგლამენტირებულია უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციისადმი დაქვემდებარებული უფლებები და ვალდებულებები, კერძოდ, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება: ა) საკუთრება; ბ) აღნაგობა, აღნაგობის უფლების იპოთეკით დატვირთვა; გ) უზუფრუქტი; დ) სერვიტუტი; ე) იპოთეკა; ვ) ქირავნობა, ქვექირავნობა; ზ) იჯარა, ქვეიჯარა; თ) თხოვება; ი) ლიზინგი; კ) საჯარო სამართლით გათვალისწინებული სარგებლობასა და მფლობელობასთან დაკავშირებული უფლებები; ლ) უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები. მ) სახელმწიფო და მუნიციპალიტეტის ორგანოების მიერ უპირატესი შესყიდვის უფლება. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტი განსაზღვრავს, რომ ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“-„ლ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული უფლებების რეგისტრაცია შეიძლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში, ხოლო მე-4 პუნქტის თანახმად, ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“-„კ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ უფლებებზე რეგისტრირებული მონაცემები უცვლელად გადადის ახალ მესაკუთრეზე, გარდა საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

ამდენად, იმ პირობებში, როდესაც უძრავ ნივთზე არ იყო რეგისტრირებული ზემოხსენებული კანონის მე-11 პუნქტის „ბ“-„კ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული უფლებები, ხოლო რეგისტრირებული ვალდებულება სრულად გაუქმდა თავად ქონების მართვის საქალაქო სამსახურის 23.05.2008 წ. N1----- წერილის საფუძველზე, სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველის ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას, რომ NO----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკურ ხარვეზი დაშვებული არ არის. ამდენად, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლზე მითითებით მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, კანონიერია და არ არსებობს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის თანახმად მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

პალატა დამატებით იმ გარემოებაზეც მიუთითებს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2008 წლის 31 მაისის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება, რომლითაც ზემოაღნიშნული წერილის საფუძველზე 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ვალდებულება სრულად გაუქმდა, მოსარჩელეს სადავოდ არ გაუხდია.

სააპელაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზეც, რომ მოსარჩელე მხარეს იგივე შინაარსის მოთხოვნით (15.03.2011 წ. N0----- მიმართვა) მიმართული ჰქონდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის, რაზედაც 09.06.2011წ. მიღებული გადაწყვეტილებით რეგისტრაციაზე ეთქვა უარი და განემარტა, რომ N0----- საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებულია (უფლების რეგისტრაციის N8-----) შპს „თ-----“-ის საკუთრების უფლება, რაც გამორიცხავს მოთხოვნილი ვალდებულების რეგისტრაციას.

5.3. სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 177.1 მუხლის თანახმად, დაინტერესებულ მხარეს უფლება აქვს გაასაჩივროს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. ამავე კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება ამ კოდექსის VI თავით გათვალისწინებული დებულებანი. ამავე კოდექსის 193.1 მუხლის თანახმად, თუ კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო იხილავს ადმინისტრაციულ საჩივარს მასში აღნიშნული მოთხოვნის ფარგლებში, ხოლო კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში შეუძლია გასცდეს მათ. 201.3 მუხლის თანახმად კი, ადმინისტრაციული ორგანო, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ამოწმებს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით.

მოსარჩელემ 23.06.2017წ. ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ 13.06.2017წ. N8-----03 გადაწყვეტილების გაუქმება და საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორება მოითხოვა. წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში, ადმინისტრაციულმა ორგანომ, ზაკ-ის 201-ე მუხლიდან გამომდინარე, 2017 წლის 24 აგვისტოს N----- გადაწყვეტილებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო უარი უთხრა N3----- (23.06.2017წ.) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ ზემოაღნიშნული ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, საჯარო რეესტრმა დაადგინა, რომ 01.01.13.040.019 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზი დაშვებული არ არის. სააგენტოს მიერ ასევე დადგინდა, რომ N8----- სარეგისტრაციო განცხადებით გათვალისწინებული მოთხოვნით, დაინტერესებულმა პირმა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში წარადგინა N----- სარეგისტრაციო განცხადება. N----- სარეგისტრაციო

განცხადებასთან დაკავშირებით მიღებულ იქნა რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ N-----03 (09.06.2011) გადაწყვეტილება, იმ საფუძველზე, რომ 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მესაკუთრე იყო შპს „თ-----ი“, რაც გამორიცხავდა განცხადებით მოთხოვნილი ვალდებულების რეგისტრაციას.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატის მოსაზრებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა, რომ გასაჩივრებული რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ 13.06.2017წ. N8-----03 გადაწყვეტილება და 24.08.2017წ. N----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, გამოცემულია საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის, ასევე, მოპასუხისათვის მოთხოვნილი რეგისტრაციის განხორციელების დავალების საფუძველები.

6. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნული გარემოებების ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივრით ვერ იქნა გაბათილებული თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა კოლეგიის დასკვნები. პალატა მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არსებითად სწორად გადაწყვიტა სადავო საკითხი, რის გამოც არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძველები. შესაბამისად, უცვლელად უნდა დარჩეს მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 14 სექტემბრის გადაწყვეტილება.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე მუხლის თანახმად, საქმის განხილვა სააპელაციო სასამართლოში წარმოებს იმ წესების დაცვით, რაც დადგენილია პირველი ინსტანციით საქმეთა განხილვისათვის, ამ თავში მოცემული ცვლილებებითა და დამატებებით.

ამავე საკანონმდებლო აქტის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. განსახილველ შემთხვევაში აპელანტ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. შესაბამისად, სააპელაციო საჩივარზე მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა ჩაითვალოს ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

სარეზოლუციო ნაწილი

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12 მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 397-ე მუხლებით და

დაადგინა:

1. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 14 სექტემბრის გადაწყვეტილება.
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა), მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

მოსამართლე

ნანა დარასელია