



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

14 მარტი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი
თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ნათია ბუსუაძე
სხდომის მდივანი ნინო ჭაბუკიანი

მოსარჩელე - ა-----ი
წარმომადგენელი - ლ-----ი

მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
წარმომადგენელი - თ-----ი

მესამე პირი - სს „თ-----ი“
წარმომადგენელი - თ-----ე

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

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 23 ივლისის N-----03 რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება;

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 10 აგვისტოს N----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ;

1.3. დაევალოს მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ა-----ის 2018 წლის 25 ივლისის N-----/17 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ (დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა იხ: 2019 წლის 15 იანვრის სხდომის ოქმი, 16:08:45).

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო, მხარი დაუჭირა საქმეზე წარმოდგენილ შესაგებელს და განმარტა, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. მესამე პირის პოზიცია

3.1. მესამე პირის - სს „თ-----ის“ წარმომადგენელმა სარჩელს მხარი არ დაუჭირა და განმარტა, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

4. ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. დადგენილია, რომ 2-----ს ა-----სა და ბ-----ეს შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გადახდის განვადებით. აღნიშნული ხელშეკრულება სარეგისტრაციოდ წარედგინა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2-----ს. 2--- წლის 27 აგვისტოს ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან ირკვევა, რომ ბ-----ე გახდა ქ. თბილისში, ბ-----ში მდებარე უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი: N----- მესაკუთრე. ვალდებულების გრაფაში მიეთითა, რომ მყიდველი - ბ-----ე და გამყიდველი - ა-----ი ვალდებულები არიან შეასრულონ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2-----ს უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გადახდის განვადებით (180-181; -22.08.2---წ. განცხადება რეგისტრაციის შესახებ (განცხადების რეგისტრაციის №0-----) (ს.ფ. 178);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N----- მომზადების თარიღი: 27/08/2--- (ს.ფ.15).

4.1.2. საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერით (მომზადების თარიღი: 06/01/2010 18:32:21) ირკვევა, რომ 2----- იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე, ქ. თბილისში, ბ-----ში მდებარე უძრავი ქონებაზე (საკადასტრო კოდი №-----.0--- 2009 წლის 30 დეკემბერს

რეგისტრირებულ იქნა სს „თ-----ის“ იპოთეკის უფლება. ამავე ამონაწერით დასტურდება, რომ სს „თ-----ის“ სასარგებლოდ იპოთეკის უფლების რეგისტრაციის დროისათვის, ანუ 2009 წლის 30 დეკემბრისათვის ზემოხსენებულ უძრავ ნივთებზე სხვა სახის სანივთო უფლება რეგისტრირებული არ იყო.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №----- (მომზადების თარიღი: 06/01/2010 18:32:21) (ს.ფ.159-160).

4.1.3. დადგენილია ასევე, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2018 წლის 11 ივლისის №----- განკარგულების საფუძველზე, 2018 წლის 17 ივლისს, საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა სს „თ-----ის“ საკუთრების უფლება, ქ. თბილისში, ხ-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდი №-----.0---. ამავე ამონაწერით დასტურდება, რომ სს „თ-----ის“ სასარგებლოდ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროისათვის, ანუ 2018 წლის 17 ივლისისათვის ზემოხსენებულ უძრავ ნივთზე სხვა სახის სანივთო და ვალდებულებითი უფლება რეგისტრირებული არ იყო.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 17 ივლისის №----- 04 გადაწყვეტილება (ს.ფ. 439);
-სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2018 წლის 11 ივლისის №----- განკარგულება (ს.ფ. 437);
-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №----- (მომზადების თარიღი: 17/07/2018 17:39:54) (ს.ფ. 440-441).

4.1.4. 2018 წლის 23 ივლისს სს „თ-----მა“ განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ქ. თბილისში, ხ-----ში მდებარე უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი №-----.0--- ჩანაწერში ტექნიკური ხარვეზის შესწორების მოთხოვნით, კერძოდ, ამონაწერში გამქრალი იყო ვალდებულების ველი: მყიდველი ხ-----ე და გამყიდველი ა-----ი ვალდებული არიან შეასრულონ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-23.07.2018წ. განცხადება და განცხადების მიღების ბარათი (ს.ფ. 444-446).

4.1.5. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 23 ივლისის N-----03 გადაწყვეტილებით სს „თ-----ს“ უარი ეთქვა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორებაზე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის შესაბამისად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 23 ივლისის N-----03 გადაწყვეტილება (ს.ფ. 127).

4.1.6. 2018 წლის 25 ივლისს ა-----მა ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომლითაც მოითხოვა რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 23 ივლისის N-----03 გადაწყვეტილების გაუქმება.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 10 აგვისტოს N----- გადაწყვეტილებით ა-----ს უარი ეთქვა 2018 წლის 25 ივლისის N-----/17 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-ა-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი (რეგისტრაციის თარიღი: 25.07.2018წ) (ს.ფ. 186);

-საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 10 აგვისტოს N----- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 189-192).

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ ა-----ის სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს კანონი „საჯარო რეესტრის შესახებ“, საქართველოს კანონი „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“.

7. სამართლებრივი შეფასება

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი

ნაწილის „დ“ პუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის 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.

მითითებული ნორმის დეფინიციიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 23 ივლისის N-----03 რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 10 აგვისტოს N----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებია. აღნიშნულიდან გამომდინარე, 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 შესაბამის ნორმებთან და სადავო სფეროში მოქმედ სხვა საკანონმდებლო თუ კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

ამასთან, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 23-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით. ამდენად, სასამართლომ ასევე უნდა იმსჯელოს გამომდინარეობს, თუ არა საქართველოს კანონმდებლობის დანაწესებიდან, მოსარჩელე ა-----ის მოთხოვნა მოპასუხისთვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების თაობაზე, რომლითაც დაკმაყოფილდება მისი 2018 წლის 25 ივლისის N-----/17 ადმინისტრაციული საჩივარი.

7.2. სასამართლო განმარტავს, 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 კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების, 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.

ამავე კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

სასამართლო მიუთითებს, რომ უძრავ ქონებაზე რეგისტრაცია წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს. კერძოდ, დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „ლ“ პუნქტით სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია განმარტებულია, როგორც რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

ამავე საკანონმდებლო აქტის მე-11 მუხლი განსაზღვრავს უძრავ ნივთებზე

უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციისადმი დაქვემდებარებულ უფლებებს და ვალდებულებებს. ხსენებული ნორმის პირველი პუნქტის „ლ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები. ამასთან, სასამართლო მიუთითებს ვალდებულებითი ურთიერთობების მარეგულირებელ საკანონმდებლო აქტზე - საქართველოს სამოქალაქო კოდექსზე, რომლის 316-ე მუხლის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება, ხოლო ამავე კოდექსის 319-ე მუხლის შესაბამისად, კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი.

საქმის მასალების საფუძველზე, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში ა-----სა და ბ-----ეს შორის, 2-----ს, ნასყიდობის ხელშეკრულების გადახდის განვადებით დადებით მხარეთა შორის წარმოიშვა სახელშეკრულებო ვალდებულებითი ურთიერთობები, რომლითაც ხელშეკრულების მხარეებმა აიღეს ვალდებულება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შესრულებაზე.

სასამართლო განმარტავს, რომ სახელშეკრულებო ვალდებულება არ არის სანივთო უფლება, მისგან განსხვავებით სახელშეკრულებო ვალდებულება მოვალის მიერ ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ქონების ახალ მესაკუთრეზე გადასვლას არ ითვალისწინებს. შესაბამისად, თვით რეგისტრირებული უფლების შემთხვევაშიც კი, დაუშვებელია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების გადასვლის შესაძლებლობის დაშვება.

სასამართლო მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლზე, რომლის პირველი პუნქტის თანახმად, 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. ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“-„კ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ უფლებებზე რეგისტრირებული მონაცემები უცვლელად გადადის ახალ მესაკუთრეზე, გარდა საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

სასამართლო განმარტავს, რომ ზემოაღნიშნული სამართლებრივი ნორმა ერთმანეთისაგან განასხვავებს რეგისტრაციას დაქვემდებარებულ სანივთო უფლებებსა და ვალდებულებებს და იგი არ ითვალისწინებს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების ახალ მესაკუთრეზე გადასვლას, ვინაიდან არც საჯარო და არც სამოქალაქო

კანონმდებლობა არ უშვებს მხარეთა ნების საწინააღმდეგოდ ერთი პირის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების გადაკისრებას მეორე პირისათვის, მიუხედავად ნაკისრი ვალდებულებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისა. სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში მარეგისტრირებელ ორგანოში რეგისტრირებულ იქნა მხოლოდ ვალდებულება გარიგების თაობაზე და არა კონკრეტულ უძრავ ნივთთან დაკავშირებული რაიმე უფლება.

7.3. სასამართლო ასევე მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 28-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, მარეგისტრირებელი 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 2018 წლის 23 ივლისს სს „თ-----მა“ განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ქ. თბილისში, ხ-----ში მდებარე უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი №-----.-0--- ჩანაწერში ტექნიკური ხარვეზის შესწორების მოთხოვნით, კერძოდ, ამონაწერში გამჭრალი იყო ვალდებულების ველი: მყიდველი ხ-----ე და გამყიდველი ა-----ი ვალდებული არიან შეასრულონ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები.

სასამართლო მიუთითებს, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 301-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ მოვალე არ დააკმაყოფილებს მოთხოვნას, რომლის უზრუნველყოფის საშუალებაც არის იპოთეკა, იპოთეკარი უფლებამოსილია, მოითხოვოს უძრავი ნივთის რეალიზაცია, თუ იპოთეკის ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, მე-2 ნაწილის თანახმად კი, რეალიზაცია ხორციელდება „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად. „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 75-ე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, თუ იძულებით აღსრულებას ახორციელებს კრედიტორი, რომლის მოთხოვნაც არ არის უზრუნველყოფილი, საკუთრების გადასვლის მიუხედავად, ქონებაზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლებები უცვლელი რჩება. თუ იძულებით აღსრულებას ახორციელებს იპოთეკარი/მოგირავნე, საკუთრების გადასვლის შედეგად უქმდება ყველა სანივთო უფლება (გარდა საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლებისა), რომლებიც ქონებაზე რეგისტრირებულია იძულებითი აღსრულების განმახორციელებელი კრედიტორის იპოთეკის შემდეგ. თუ იძულებითი აღსრულების განმახორციელებელი იპოთეკარები არიან საქართველოში რეგისტრირებული კომერციული ბანკი, მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია, სადაზღვევო ორგანიზაცია, საერთაშორისო ან „კომერციული ბანკების საქმიანობის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად განსაზღვრული განვითარებული ქვეყნების საფინანსო

ინსტიტუტები, საკუთრების გადასვლის შედეგად უქმდება ქონებაზე ასეთი კრედიტორის იპოთეკის შემდეგ რეგისტრირებული საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლებაც. ქონებაზე ადრე რეგისტრირებული უფლებები (მათ შორის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლება) ყველა შემთხვევაში უცვლელი რჩება.

საქმეზე დადგენილია, რომ სს „თ-----ის“ საკუთრებაში ქონების რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა, კანონიერ ძალაში არსებული საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2018 წლის 11 ივლისის №----- განკარგულება. ზემოთ აღნიშნული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტსა და რეგისტრირებულ მონაცემებს შორის არ არსებობდა უზუსტობა, რაც მარეგისტრირებელ ორგანოს მისცემდა ტექნიკური ხარვეზის გასწორების შესაძლებლობას, ხოლო საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული სს „თ-----ის“ საკუთრების უფლება შესაბამისი მონაცემებით შესაბამისობაში იყო რეესტრში დაცულ მონაცემებთან, რომელიც თავის მხრივ, შესაბამისობაში იყო საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2018 წლის 11 ივლისის №----- განკარგულებასთან.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, იმ გარემოების მხედველობაში მიღებით, როდესაც კანონიერად იყო განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სს „თ-----ის“ კუთვნილ უძრავ ქონებაზე - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს მიერ გაცემული განკარგულების საფუძველზე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო მოკლებული იყო, როგორც ფაქტობრივ, ისე სამართლებრივ შესაძლებლობას დაეკმაყოფილებინა მოთხოვნა შესწორება შეეტანა ჩანაწერში დაცულ მონაცემებში და უძრავ ნივთზე - ამონაწერში მითითებულიყო შემდეგი ვალდებულების ველი: მყიდველი ხ----- --ე და გამყიდველი ა-----ი ვალდებული არიან შეასრულონ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები.

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

ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

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

ზემოაღნიშნული სამართლის ნორმებისა და საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 23 ივლისის N-----03 გადაწყვეტილება და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 10 აგვისტოს N----- გადაწყვეტილება, გამოცემულია კანონის დაცვით, ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მათი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან. ამასთან, იმ პირობებში, როდესაც კანონიერად არის მიჩნეული სადავო გადაწყვეტილებები, სასამართლო თვლის, რომ უსაფუძვლოა მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხისთვის აქტის გამოცემის დავალების თაობაზე, რის გამოც ა-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, ხოლო ამავე კოდექსის 37-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო ხარჯებს მოიცავს სახელმწიფო ბაჟი, რაც მოსარჩელის მიერ გადახდილია დავის საგნის მოცულობის პროპორციულად. ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ საქმეზე სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს უცვლელი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-3, მე-4, 22-ე, 23-ე მუხლებით, საქართველოს

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ა-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად;
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზირი №7ა) სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის (მდებარე თბილისი, დ. აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ. №6) მეშვეობით.

მოსამართლე

ნათია ბუსკაძე