



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

27 მარტი, 2019წელი

ქ.თბილისი

შესავალი ნაწილი

**თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
კოლეგია**

მოსამართლე-ეკატერინე ჯინჭველაშვილი
სხდომის მდივანი- ლალი მიქელაძე

მოსარჩელე - შპს „-----“

წარმომადგენელი - გ-----

მოპასუხე - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი- უ-----

მესამე პირი- დ----- (ასკ 16.2 მუხლი)

წარმომადგენელი- ნ-----

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

**1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 26 ივნისის №-----
---- გადაწყვეტილება „რეგისტრაციის შესახებ“ (იხ. სასარჩელო
განცხადება, ს.ფ.2-13).**

მოსარჩელის განმარტებით, შპს „-----ის“ პარტნიორთან გ-----

თან აქვს დავა, ასევე აქვთ დაფუძნებული შპს ,-----
--, რომელიც ასევე საკმაოდ წარმატებულად ახორციელებდა იგივე საქმიანობას
რაც ,-----ი“, კერძოდ- სასტუმროს ბიზნესი. მოსარჩელის განმარტებით
მისმა პარტნიორმა არაკეთილსინდისიერი ქმედებით გააუქმა შპს,,პ-----ას“
ხელშეკრულება მესაკუთრეებთან იმ ობიექტზე, რომლითაც ახორციელებდა
სასტუმრო მუშაობას ნუცუბიძის ქუჩაზე, დააფუძნა ახალი შპს,,პ-----ა + “ და
განაგრძო ერთპიროვნულად იგივე ობიექტზე ფაქტიურად იგივე სახელით
საქმიანობა. აღნიშნული პარტნიორისათვის აშკარა შეუფერებელი და
არაკეთილსინდისიერი საქციელის გამო. ასევე აშკარა კანონის დარღვევით
მიაყენა მნიშვნელოვანი ზიანი, ამის შემდეგ გადაწყვიტა გაუქმებინა
რწმუნებულება, როგორც დირექტორის, რომელიც გაცემული ჰქონდა მისი
პარტნიორის ნათესავზე ნინო ნადირაძეზე ორივე ობიექტზე და რომლითაც
ისარგებლა მუზაშვილმა. იგივე არაკანონიერი გეგმის განხორციელება
უნდოდა მეორე ობიექტზეც კერძოდ, შპს,-----ზე“, რისი
განხორციელების საშუალებაც მოსარჩელემ არ მისცა. მოსარჩელის
განმარტებით მისი პარტნიორი გ-----ი ხელს უშლიდა სასტუმროს
მუშაობაში, ქონების მეპატრონემ დ-----ემ მიმართა სს „თელასს“ ასევე შპს
„ყაზბრანსგაზს“, მოთხოვნით რომ მისთვის შეეწყვიტათ ელ.ენერგიის და
ბუნებრივი გაზის მიწოდება. დ----- ითხოვს ხელშეკრულების შეწყვეტას
მასთან, მიუხედავ იმისა, რომ ხელშეკრულების ვადა 10 წელია მათ შორის
იჯარის ხელშეკრულება გაფორმდა 2015 წლის 01 ივნისს, ქონების საკადასტრო
კოდია N-----, მისამართი: ქ.თბილისი 3----- და
დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში, მოსარჩელეს განხორციელებული აქვს
მნიშვნელოვანი ინვესტიცია, როგორც რემონტის სახით ასევე ინვენტარის
სახით, აბსოლიტურად ყველა ინვენტარი შპს ,-----ის“ საკუთრებას
წარმოადგენს. ქონების მესაკუთრემ ყოველგვარი გაფრთხილებისა და
კანონიერი საფუძვლის არსებობის გარეშე მიმართა საქართველოს იუსტიციის
სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2015 წლის 01 ივნისის
იჯარის ხელშეკრულების გაუქმების თაობაზე, რაზედაც დ-----ს უთხრა
უარი და დაუდგინდა ხარვეზი. კერძოდ-2018 წლის 12 ივნისს, 14 ივნისს,
22 ივნისს, ხოლო საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილებით №-----
დაკმაყოფილდა მოთხოვნა ხელშეკრულების გაუქმებაზე, მიუხედავად იმისა,
რომ მესაკუთრის მიერ არ იქნა აღმოფხვრილი და ვერც იქნებოდა, ძირითადი
მოთხოვნა რაც იყო გაწერილი მოპასუხის გადაწყვეტილებაში სარეგისტრაციო
წარმოების შეჩერების შესახებ №------(14.06.2018) პუნქტი 3.1 „საქმის
ფაქტობრივი გარემოებებისა და კანონმდებლობის მოთხოვნათა
ურთიერთშეჯერების შედეგად, მარეგისტრირებული ორგანო მიიჩნევს, რომ
დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს ორმხრივი შეთანხმება იჯარის
უფლების შეწყვეტასთან დაკავშირებით“. მოსარჩელის განმარტებით
აღნიშნული ვერ იქნებოდა წარდგენილი, რადგან წინააღმდეგია
ხელშეკრულების შეწყვეტის.

მოსარჩელეს მიაჩნია, რომ სადავო აქტი გამოიცა ყოველგვარი სამართლებრივი და ფაქტობრივი დასაბუთების გარეშე, რის გამოც გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

2. მხარეთა პოზიციები

2.1. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მიღებულია კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

2.2. მესამე პირის პოზიცია

მესამე პირმა- დ-----მ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მიღებულია კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საქმეში წარმოდგენილი 2015 წლის 16 ივნისის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისი, ქ----- მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №-----, დაზუსტებული ფართობი:1----კვ.მეტრი, ნაკვეთის წინა ნომერი: №----- შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი №1 საერთო ფართით- 4----კვ.მეტრი(მათ შორის: სასტუმროს ნომრების ფართი- 2-----მეტრი, საზაფხულო ფართი- 5-----მეტრი, სარდაფის ფართი- 8----მეტრი, კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართი- 6-----ტრი), საკუთრების უფლებით აღრიცხულია დ-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი:1-----

(ს.ფ. 145-146)

3.1.2.საქმეში წარმოდგენილია ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო(არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან, რომლითაც დასტურდება, რომ „-----ის” სამართლებრივ ფორმას წარმოადგენს-შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, საიდენტიფიკაციო ნომერია: 4----- რეგისტრაციის თარიღი:16----- მარეგისტრირებული ორგანო: სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო; იურიდიული მისამართი: საქართველო, ქ.თბილისი, ვ-----
----- ამავე ამონაწერის თანახმად ირკვევა, რომ მმართველობის ორგანოს წარმოადგენს-პარტნიორთა კრება; ხელმძღვანელობა/წარმომდგენლობაზე უფლებამოსილია პირია დირექტორი-გ-----); პარტნიორები არიან: 1.მესაკუთრე გ-----) წილი: 50.0-----ა 2.გი-----
----- წილი:50.0-----

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო(არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან(ს.ფ. 211-212)

3.1.3. 2015 წლის 01 ივნისს, ერთის მხრივ დ-----ს(შემდგომში „მეიჯარე“) და მეორეს მხრივ შპს „-----ს“(ს/ნ 4----- მისამართი: ქ.თბილისი, შ----- შემდგომში „მოიჯარე“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის, გ----- სახით დაიდო იჯარის ხელშეკრულება. დასახელებული ხელშეკრულების პირველი მუხლის 1.1. პუნქტის თანახმად, წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე, მეიჯარე გადასცემს მოიჯარეს მის საკუთრებაში არსებულ ფართს, რომლის მისამართია ქ.თბილისი, 3----- საკადასტრო კოდი №----- (შემდგომში იჯარის ობიექტი).

დასახელებული ხელშეკრულების მე-2 მუხლის 2.1 პუნქტის თანახმად წინამდებარე ხელშეკრულება მოქმედებს 10 (ათი) წლის ვადით. მისი მოქმედება იწყება 2015წლის 01 ივნისიდან, მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების შემდეგ(შემდგომში „საწყისი თარიღი“) და სრულდება 2025 წლის 01 ივნისს. ამავე მუხლის 2.2 პუნქტის თანახმად, დაუშვებელია წინამდებარე ხელშეკრულების ვადამდე მოშლა მოიჯარის მიერ, გარდა წინამდებარე ხელშეკრულებით პირდაპირ გათვალისწინებული შემთხვევებისა; ამავე მუხლის 2.3 პუნქტის თანახმად, იმ შემთხვევაში თუ ხელშეკრულების რომელიმე მუხლის საწინააღმდეგოდ მოიჯარე ცალმხრივად მოშლის წინამდებარე ხელშეკრულებას, მას უპირობოდ დაეკისრება ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირგასამტეხლო; ამავე მუხლის 2.1 პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულების ნებისმიერი მიზეზით შეწყვეტის შემთხვევაში,

მოიჯარე ვალდებულია 10 დღის განმავლობაში დაუბრუნოს მეიჯარეს იჯარის ობიექტი პირვანდელ მდგომარეობაში(ზუნებრივი ცვთვის გათვალისწინებით) გამოთავისუფლებული, როგორც მოიჯარის, ისე მესამე პირთა ქონებისაგან, ამასთან აღნიშნულ ვადაში სრულად უნდა იქნას მოიჯარის მიერ გადახდილი იჯარის პერიოდისთვის იჯარის ობიექტზე დარიცხული ელექტროენერგიის, წყლის, გაზის, ინტერნეტის და ნებისმიერი სხვა გადასახადები.

დასახელებული ხელშეკრულების მე-3 მუხლის 3.1 პუნქტის თანახმად, მოიჯარე იჯარის ობიექტის სარგებლობისთვის ყოველთვიურად უნდის მეიჯარეს საიჯარო ქირას(შემდგომში „საიჯარო ქირა“) შემდეგი მოცულობით: ყოველთვიური საიჯარო ქირა შეადგენს 1-----
----- აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში საშემოსავლო გადასახდის ჩათვლით, გადახდის დღისათვის არსებული საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური გაცვლითი კურსით. საიჯარო ქირაში არ შედის ელექტროენერგიის, გაზის, წყლის დასუფთავების ტელეფონის, ინტერნეტის და იჯარის ობიექტთან დაკავშირებული არანაირი სხვა კომუნალური თუ სააბონენტო ხასიათის გადასახადი და გადასახდელი(ისინი, მათი იჯარის პერიოდში დარიცხვის შემთხვევაში უნდა დროულად დაფარულ იქნეს მოიჯარის მიერ, რათა დროულად გადაუხდელობის მიზეზით არ მიადგეს მეიჯარეს ინტერესებს); ამავე მუხლის 3.3 პუნქტის თანახმად, ანგარიშსწორება განხორციელდება ყოველთვიურად საქართველოს ეროვნული ვალუტით, უნაღდო ანგარიშსწორების გზით, ყოველი საანგარიშო თვის 05 რიცხვამდე, გადახდის დღეს ლარსა და აშშ დოლარს შორის არსებული საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად; ამავე მუხლის 3.4 პუნქტის თანახმად, საიჯარო ქირის დროულად გადაუხდელობის შემთხვევაში, მოიჯარეს დაეკისრება პირგასამტეხლოს გადახდა ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე საიჯარო თანხის 1.0(ერთი)%-ის ოდენობით.

დასახელებული ხელშეკრულების მე-4 მუხლით განსაზღვრულია მხარეთა ვალდებულებები და უფლებები, ხოლო ამავე ხელშეკრულების მე-6 მუხლით კი განსაზღვრულია ხელშეკრულების შეწყვეტა. კერძოდ,-დასახელებული მუხლის 6.1 პუნქტის თანახმად, არც ერთი მხარე არ არის უფლებამოსილი შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება მისი ვადის ამოწურვამდე, თუ ამგვარი უფლება პირდაპირ არ არის გათვალისწინებული იჯარის ხელშეკრულებით. ამავე მუხლის 6.1.1 ქვეპუნქტის თანახმად, მეიჯარე უფლებამოსილია შეწყვიტოს იჯარის ხელშეკრულება ვადამდე:

6.1.1.1. თუ მოიჯარე არ ასრულებს(ან არაჯეროვნად ასრულებს)

ხელშეკრულებით ნაკისრ რომელიმე ვალდებულებას და არ გამოასწორებს დარღვევას მეიჯარეს მხრიდან წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან 10 სამუშაო დღის განმავლობაში;

6.1.1.2. თუ მოიჯარე განახორციელებს კანონით აკრძალულ ან ამორალურ საქმიანობას იჯარის ობიექტში;

6.1.1.3. თუ მოიჯარე ახორციელებს ისეთ ქმედებას, რამაც შეიძლება საფრთხე შეუქმნას იჯარის ობიექტს, ასევე ადამიანთა სიცოცხლეს და ჯანმრთელობას;

6.1.1.4. საკუთარი შეხედულებისამებრ, მოიჯარისათვის 30 დღით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების შემდეგ;

დასახელებული ხელშეკრულების მე-6 მუხლის 6.2 პუნქტის თანახმად, მეიჯარე უფლებამოსილია ვადამდე შეწყვიტოს იჯარის ხელშეკრულება მეიჯარისათვის ხელშეკრულების შეწყვეტამდე 30დღით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების მეშვეობით თუ:

6.2.1. იჯარის ობიექტი, მისგან დამოუკიდებელი მიზეზებით გამოუსადეგარი გახდება სარგებლობისათვის შენობის ფიზიკური მდგომარეობის ან იურიდიული სტატუსის გამო;

6.2.2. დადგება ფორს-მაჟორული გარემოებები, რაც აყოვნებს მოიჯარის მიერ იჯარის ობიექტით სარგებლობას სამ თვეზე მეტი დროის პერიოდით;

6.2.3. მიუხედავად ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებისა, მეიჯარე შეცვლის იჯარის ნებისმიერ არსებით პირობას;

დასახელებული ხელშეკრულების მე-6 მუხლის 6.3 პუნქტის თანახმად, იმ შემთხვევაში თუ მოიჯარე შეწყვეტს ხელშეკრულებას 6.2 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, ან დარღვევის მე-5 მუხლით გათვალისწინებულ განცხადებებსა და გარანტიებს, იგი უპირობოდ გადაუხდის მეიჯარეს პირგასამტეხლოს სახით 6(ექვსი) თვის საიჯარო თანხას, ამავე მუხლის 6.4 პუნქტის თანახმად, თუ მოიჯარეს წინსწრებით აქვს გადახდილი საიჯარო ქირა და მოიჯარე საიჯარო ურთიერთობების შეწყვეტამდე უკან აბრუნებს ქონებას, მას არ უბრუნდება გადახდილი საიჯარო ქირა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-2015 წლის 01 ივნისის იჯარის ხელშეკრულება(ს.ფ. 17-24)

3.1.4. 2015 წლის 26 ივნისს, შპს „-----მა“(წარმომადგენელი გ-----
-----ი) №----- განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის
სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და წარდგენილი
დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა მოეხდინათ იჯარის უფლების

წარმოშობის რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ.თბილისი, ქ-----

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2015 წლის 02 ივლისის მიღებული იქნა გადაწყვეტილება N----- „რეგისტრაციის შესახებ“, რომლის საფუძველზეც განხორციელდა ქ.თბილისი, ქ-----) იჯარის უფლების წარმოშობის რეგისტრაცია.

საქმეში წარმოდგენილი 2015 წლის 02 ივლისის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისი, ქ----- მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №-----, დაზუსტებული ფართობი:1----- კვ.მეტრი, ნაკვეთის წინა ნომერი: №----- შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი №1 საერთო ფართით- 4-----კვ.მეტრი(მათ შორის: სასტუმროს ნომრების ფართი- 2-----მეტრი, საზაფხულო ფართი- 5-----მეტრი, სარდაფის ფართი- 8-----მეტრი, კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართი- 64.1 კვ.მეტრი), საკუთრების უფლებით აღრიცხულია დ-----ის სახელზე. ამავე ამონაწერში სარგებლობის გრაფაში მითითებულია: მოიჯარე: შპს „-----; მესაკუთრე დ-----, საგანი: დაზუსტებული ფართობი: 1-----კვ.მეტრი, მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი; განაცხადის რეგისტრაციის თარიღი: 2----- საბოლოო თარიღი: 0----- იჯარის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 2----- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-შპს „-----ის(წარმომადგენელი გ-----ი) 2015წლის 26 ივნისის განცხადება №----- (ს.ფ. 152)

- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 02 ივლისის გადაწყვეტილება N----- „რეგისტრაციის შესახებ“(ს.ფ. 167)

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 0----- (ს.ფ. 168-169)

3.1.5. 2018 წლის 07 მაისს, დ-----მ განცხადებით მიმართა შპს „-----ის” პარტნიორს გ-----ს და აცნობა, რომ ხელშეკრულების მე-6 მუხლის 6-----ვეპუნქტის თანახმად, მას, როგორც მეიჯარეს მინიჭებული აქვს უფლება შეწყვიტოს იჯარის ხელშეკრულება მოიჯარისთვის წერილობითი გაფრთხილების ჩაბარებიდან 30(ოცდაათი) დღის შემდეგ, რის შესაბამისადაც აბარებს ამ გაფრთხილებას კიდევ ერთხელ. ასევე აცნობა, რომ მის მიერ აღნიშნული შეტყობინების ჩაბარებიდან 30(ოცდაათი) დღის გასვლის

შემდგომ მოხდება მათ შორის არსებული სახელშეკრულებო ურთიერთობების შეწყვეტა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში შესაბამისი მოქმედებების განხორციელება. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ეთხოვა გაითვალისწინონ და მხედველობაში მიიღონ აღნიშნული წერილობითი გაფრთხილება ან წინააღმდეგ შემთხვევაში მიმართავს საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებულ ღონისძიებებს. შეტყობინება ჩაიბარა გ-----მა 2018 წლის 07 მაისს, რაც დასტურდება შეტყობინებაზე გაკეთებული ხელმოწერით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-დ-----ის 2018 წლის 07 მაისის შეტყობინება შპს „-----ის“ პარტნიორს გ-----ს(ს.ფ. 193)

3.1.6. 2018 წლის 10 მაისს, დ-----მ განცხადებით მიმართა შპს „-----ის“ დირექტორს გ-----ს(მის: ქ.თბილისი, შ-----, რომლითაც აცნობა, რომ 2015 წლის 01 ივნისს მათ შორის გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც სარგებლობაში გადაეცა უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისი, მ----- (საკ.კოდი: N-----), თქვენს მისამართზე გამოგზავნილია გაფრთხილების წერილი, რომელიც ეხება თქვენს მიერ ვალდებულებების დარღვევას, კერძოდ იჯარის საფასურის დაგვიანების შესახებ. მოგეხსენებათ შპს „-----ის“ თანადამფუძნებელთა შორის არსებობს უთანხმოება და დავა. ის, როგორც უძრავი ქონების(მდებარე: ქ.თბილისი, მ-----, საკ.კოდი: N-----) მესაკუთრე წინამდებარე ხელშეკრულების 6.1.1.4 ქვეპუნქტის შესაბამისად იყენებს მის უფლებამოსილებას და 30დღით ადრე უგზავნის შეტყობინებას იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ. ამავე წერილით ეთხოვა გაითვალისწინოს და მხედველობაში მიიღოს აღნიშნული წერილობითი გაფრთხილება ან წინააღმდეგ შემთხვევაში მიმართავს საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებულ ღონისძიებებს.

აღნიშნული გაფრთხილების წერილი გაიგზავნა შპს „-----ის“ დირექტორის გ-----ის სამუშაო ადგილზე და ჩაბარდა ადმინისტრატორს- თეკლა ფროიძეს 2018 წლის 11 მაისს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-დ-----ის 2018 წლის 10 მაისის გაფრთხილების წერილი შპს,-----ის“ პარტნიორს გ-----ს(ს.ფ. 188)

-საფოსტო გზავნილი, ჩაბარების დასტური(ს.ფ. 189-191)

3.1.7. საქმეში წარმოდგენილი შეზღუდული პასუხისმგებლობა „-----ის“ 2018 წლის 23 მაისის სანოტარო წესით დამოწმებული პარტნიორთა

კრების ოქმით დგინდება, რომ შპს „-----ის“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 4-----

----- პარტნიორთა კრებაში მონაწილეობდნენ საზოგადოების პარტნიორები, სრულწლოვანი და ქმედუნარიანი პირები: 1. გ-----
-ი(დ-----

----- რომელიც საზოგადოების კაპიტალში 50% წილის მფლობელია, თავად და მისი წარმომადგენელი გ----- და 2. გ-----
-----ი(-----

-----, რომელიც საზოგადოების კაპიტალში 50% წილის მფლობელია. საზოგადოების პარტნიორებმა საქართველოს კანონმდებლობისა და საზოგადოების წესდების შესაბამისად მიიღეს გადაწყვეტილებების დღის წესრიგის შემდეგ საკითხზე:

1. შპს „-----ის“, ს/კ: 4----- იურიდიული მისამართი - საქართველო ქ.თბილისი, ვ-----
ცვლილება;

2. უძრავი ქონების მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქ-----
----- საკადასტრო კოდი: N----- მესაკუთრის(მეიჯარის) შეტყობინების განხილვა იჯარის შეწყვეტის თაობაზე;

3. შპს „-----ის“, ს/კ: 4----- დირექტორის შეცვლა;

მხარეებმა განაცხადეს, რომ დღის წესრიგს გაცნობილია ორივე დამფუძნებელი და ერთხმად იქნა მიღებული გადაწყვეტილება აღნიშნული დღის წესრიგის შესახებ, რის შემდეგაც კრებამ დაიწყო დღის წესრიგით გათვალისწინებული საკითხების განხილვა თანმიმდევრობით. ამავე კრების ოქმის თანახმად, დღის წესრიგის მეორე საკითხთან დაკავშირებით გ-----ის წარმომადგენელმა გ-----მ განაცხადა, რომ „მოიჯარის“ დ-----ის შეტყობინება(მოთხოვნა), მიღებული ქონდა კრების მოწვევამდეც და იცნობს მის შინაარს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-შეზღუდული პასუხისმგებლობა „-----ის“ 2018 წლის 23 მაისის სანოტარო წესით დამოწმებული პარტნიორთა კრების ოქმი (ს.ფ. 207-210)

3.1.8. 2018 წლის 12 ივნისს, დ-----მ N892018508178 განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა იჯარის უფლების შეწყვეტის რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ.თბილისი, ქ-----
----- საკ.კოდი: N-----.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული

სააგენტოს მიერ 2018 წლის 14 ივნისს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება №----- „სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ“, რომლითაც დგინდება, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარედგინა განცხადება(-----; განმცხადებელი დ-----, განცხადებით მოთხოვნილია იჯარის უფლების შეწყვეტის რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქალაქი თბილისი ქ-----
-----, იჯარის ხელშეკრულების(იჯარის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი:2----- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო) მე-6 მუხლის 6.1.1.4 ქვეპუნქტის თანახმად, მეიჯარე უფლებამოსილია შეწყვიტოს იჯარის ხელშეკრულება ვადამდე, მოიჯარისათვის 30დღით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების შემდეგ. სარეგისტრაციო დოკუმენტაციიდან ვერ დგინდება გზავნილის ჩაბარების ფაქტი შპს „-----ის“ დამფუძნებლის მიერ. აღნიშნულის გათვალისწინებით, საქმის ფაქტობრივი გარემოებების და კანონმდებლობის მოთხოვნათა ურთიერთშეჯერების შედეგად მარეგისტრირებული ორგანო მიიჩნევს, რომ დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს ორმხრივი შეთანხმება იჯარის უფლების შეწყვეტასთან დაკავშირებით, რის გამოც, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის შესაბამისად შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოსადგენად განისაზღვრა ვადა 30 კალენდარული დღე. ამასთან, დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ აღნიშნულ ვადაში დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარუდგენლობის შემთხვევაში სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდება.

2018 წლის 18 ივნისს, დ-----მ დამატებით წარადგინა განცხადება საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში და მოითხოვა იჯარის უფლების შეწყვეტის რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ.თბილისი, ქ-----
საკ.კოდი: N-----.

ამასთან, განცხადებას თან დაურთო შპს „-----ის“ 2018 წლის 23 მაისის სანოტარო წესით დამოწმებული პარტნიორთა კრების ოქმის ამონარიდები, ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან, შპს „-----ის“ 2018 წლის 17 ივნისის წერილი, ამონაწერი პროკრედიტ ბანკიდან.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2018 წლის 22 ივნისს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება №----- რომლითაც დგინდება, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა განცხადება(№-----; 12.06.2018; განმცხადებელი

დ-----), რომლითაც მოთხოვნილია იჯარის უფლების შეწყვეტის რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქალაქი თბილისი ქ-----
----- აღნიშნულთან დაკავშირებით დგინდება, რომ შეტყობინება გაგზავნილია 2-----ში და 1 თვის გასვლის შემდგომ დარეგისტრირდება იჯარის გაუქმება. ამავე გადაწყვეტილებაში მითითებულია: შეჩერების საფუძველი არ აღმოიფხვრა.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2018 წლის 26 ივნისს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება №-----08 „სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ“, რომლის თანახმადაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლით გათვალისწინებული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლების აღმოფხვრის შედეგად განახლდა სარეგისტრაციო წარმოება(განცხადება №-----; 1-----; განმცხადებელი დ-----, განცხადებით მოთხოვნილია იჯარის უფლების შეწყვეტის რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქალაქი თბილისი ქ-----.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2018 წლის 26 ივნისს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება №----- „რეგისტრაციის შესახებ“, რომლითაც დგინდება, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე(განცხადება №-----; 1-----; განმცხადებელი დ-----, განცხადებით მოთხოვნილია იჯარის უფლების შეწყვეტის რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე ქალაქი თბილისი ქ-----

საქმეში წარმოდგენილი 2018 წლის 06 ივნისის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისი, ქუჩა 3----- მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №-----, დაზუსტებული ფართობი:1---- კვ.მეტრი, ნაკვეთის წინა ნომერი: №----- შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი №1 საერთო ფართობით 4----კვ.მეტრი(მათ შორის: სასტუმროს ნომრების ფართი -2-----მეტრი, საზაფხულო ფართი- 5-----მეტრი, სარდაფის ფართი- 8----მეტრი, კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართი- 6-----ტრი), საკუთრების უფლებით აღრიცხულია დ-----ის სახელზე. ამასთან, ამავე ამონაწერში ვალდებულების გრაფაში რაიმე სახის შეზღუდვა ასახული არ არის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:
-დ-----ის 2018წლის 12 ივნისის N892018508178 განცხადება თანდართული მასალით(ს.ფ. 172-194)

-საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2018 წლის 14 ივნისის გადაწყვეტილება №-----
-- „სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ”(ს.ფ. 197-198)

-2018 წლის 18 ივნისის დ-----ის 2018 წლის 18 ივნისის განცხადება, თანდართული მასალით (ს.ფ. 202-238)

- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2018 წლის 22 ივნისის გადაწყვეტილება №-----
06(ს.ფ. 239)

- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2018 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილება №-----
08 „სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ”(ს.ფ. 247)

- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2018 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილება №-----
- „რეგისტრაციის შესახებ”(ს.ფ. 244)

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი:
26/06/2018(ს.ფ. 245-246)

**3.1.9. საქმეში წარმოდგენილია შპს ,-----ის” პარტნიორის გ-----
-----ის 2018 წლის 17 ივნისის განცხადება, რომლითაც ირკვევა, რომ
2018 წლის 7 მაისს შპს ,-----ის” მეიჯარე დ-----მ პირადად
ხელზე გადასცა შეტყობინება იჯარის შეწყვეტის თაობაზე, რაზეც
მისივე ხელმოწერით დაადასტურა შეტყობინების ჩაბარების ფაქტი,
აღნიშნულის თაობაზე ზეპირსიტყვიერად აცნობა პარტნიორს და 22
მაისს გამართეს პარტნიორთა კრება, სადაც დღის წესრიგს
წარმოადგენდა მეიჯარის შეტყობინების განხილვა იჯარის შეწყვეტის
თაობაზე. ამავე განცხადებაში მითითებულია, რომ მან როგორც კრების
თავმჯდომარემ ზეპირსიტყვიერად აცნობა მეიჯარეს, რომ კრებაზე
განიხილავდნენ აღნიშნულ საკითხს, 22 მაისის კრების დაწყებამდე
მეიჯარე დ----- გამოცხადდა კრების ჩატარების ადგილზე და კვლავ
გადასცათ შეტყობინება იჯარის შეწყვეტის თაობაზე, რომელიც
პირადად გადასცა დირექტორს.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-შპს ,-----ის” პარტნიორის გ-----ის 2018 წლის
17 ივნისის განცხადება(ს.ფ. 213)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის
თანახმად, მხარეები ადმინისტრაციული საქმის განხილვისას სარგებლობენ

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით მინიჭებული უფლება-მოვალეობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა დადასტურდეს ეს ფაქტები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის მიხედვით, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელემ ვერ უზრუნველყო იმ გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებების წარმოდგენა, რომელზეც იგი ამყარებდა მის სასარჩელო მოთხოვნას. ამასთან, მის მიერ წარმოდგენილი არ არის რაიმე სახის წერილობითი მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა, რომ ადმინისტრაციული აქტის გამოცემისას დარღვეულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ შპს „-----ის“ სასარჩელო მოთხოვნა უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, საქართველოს იუსტიციის

მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქცია, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური 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 შედეგები.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული-საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილება N----- „რეგისტრაციის შესახებ“, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის თანახმად წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს და დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მისი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილ აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, საქართველოს კონსტიტუციასა და სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

6.2. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების

მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების ნუმერაციისა და მისამართების შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო(არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე კანონის 27-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით კი მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული იქნა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქცია, რომელიც განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს(შემდგომში – სააგენტოს) მიერ საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ინფორმაციის გაცემის წესებსა და პირობებს, წარმოებაში მონაწილე მხარეებს, მათ უფლებებსა და მოვალეობებს. ინსტრუქციის 14-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაციის მიზნებისათვის მიწის ნაკვეთი არის გეომეტრიული ერთიანობის მქონე ტერიტორია(დაზუსტებული ან დაუზუსტებელი), რომელიც მოქცეულია საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ერთიან უფლებრივ სივრცეში ან არსებობს მასზე უფლების ამგვარად რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება. მიწის ნაკვეთზე უფლება ვრცელდება ასევე მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე, თუ კანონმდებლობით სხვა არ არის გათვალისწინებული.

სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავ ქონებაზე როგორც რეგისტრაცია, ასევე მათში ცვლილება 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“ ქვეპუნქტის თანახმად სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2015 წლის 02 ივლისს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება N----- „რეგისტრაციის შესახებ“, რომლის საფუძველზეც განხორციელდა ქ.თბილისი, ქ-----), საკ. კოდი: N-----, იჯარის უფლების წარმოშობის რეგისტრაცია, ხოლო გასაჩივრებული- „რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2018 წლის 26 ივნისის №----- გადაწყვეტილებით კი მოხდა დასახელებულ უძრავ ქონებაზე იჯარის უფლების შეწყვეტის რეგისტრაცია. ამასთან, აღსანიშნავია ის გარემოება, რომ ქ----- ში(ნაკვ.48/36); ფართი:197 კვ.მეტრი, საკ.კოდი: N-----) მდებარე უძრავ ქონებაზე იჯარის უფლების რეგისტრაციის წარმოშობის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენდა ერთი მხრივ დ-----ს(შემდგომში „მეიჯარე“) და მეორეს მხრივ შპს „-----ს“(შემდგომში „მოიჯარე“) შორის 2015 წლის 01 ივნისს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება, ხოლო იჯარის უფლების შეწყვეტის რეგისტრაციის განხორციელების სამართლებრივ საფუძველს კი წარმოადგენდა მეიჯარის(დ-----) მიერ დასახელებული იჯარის ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტა. აღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს განმარტებული იქნეს კერძო სამართლის სუბიექტებს შორის სახელშეკრულებო ურთიერთობის მარეგულირებელი რიგი სამართლებრივი ნორმები:

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. ამავე კოდექსის 319.1 მუხლის თანახმად, კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. მათ შეუძლიათ დადონ ისეთი ხელშეკრულებებიც, რომლებიც კანონით გათვალისწინებული არ არის, მაგრამ არ ეწინააღმდეგება მას. თუ საზოგადოების ან პიროვნების არსებითი ინტერესების დაცვისათვის ხელშეკრულების ნამდვილობა დამოკიდებულია სახელმწიფოს ნებართვაზე, მაშინ ეს უნდა მოწესრიგდეს ცალკე კანონით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327.1 მუხლის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით, ამავე მუხლის მე-2

პუნქტის თანახმად, არსებითად ჩაითვლება ხელშეკრულების ის პირობები, რომლებზედაც ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნით მიღწეულ უნდა იქნეს შეთანხმება, ანდა რომლებიც ასეთად მიჩნეულია კანონის მიერ. ამავე კოდექსის 581.1 მუხლის თანახმად, იჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარე მოვალეა გადასცეს მოიჯარეს განსაზღვრული ქონება დროებით სარგებლობაში და საიჯარო დროის განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა, თუ იგი მიღებულია მეურნეობის სწორი გაძლოლის შედეგად შემოსავლის სახით. მოიჯარე მოვალეა გადაუხადოს მეიჯარეს დათქმული საიჯარო ქირა. საიჯარო ქირა შეიძლება განისაზღვროს როგორც ფულით, ისე ნატურით. მხარეებს შეუძლიათ შეთანხმდნენ საიჯარო ქირის განსაზღვრის სხვა საშუალებებზედაც. . . . იჯარის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების წესები, თუ 581-606-ე მუხლებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული.

დასახელებული სამართლებრივი ნორმების ანალიზის საფუძველზე სასამართლო განმარტავს, რომ მხარეთა შორის გაფორმებული ნებისმიერი ხელშეკრულება ივარაუდება, რომ მხარეთა გონივრული განსჯისა და ურთიერთშორის პოზიციების შეჯერების შედეგია, სადაც თითოეულ მხარეს შეგნებული და გააზრებული აქვს თავისი ქმედება, რეალური შესაძლებლობები და გათვლილი აქვს ის რისკები, რაც შეიძლება ხელშეკრულების შესრულებასა თუ მის შეუსრულებლობას მოჰყვეს, შესაბამისად თითოეული მხარე პასუხისმგებელია ხელშეკრულებაში დაფიქსირებული ვალდებულების შესრულებაზე.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, მოცემულ შემთხვევაში ერთის მხრივ დ-----
---ეს(შემდგომში „მეიჯარე“) და მეორეს მხრივ შპს „-----ს“(შემდგომში „მოიჯარე“) შორის სახეზეა სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რამეთუ მათ შორის 2015 წლის 01 ივნისს გაფორმებული იქნა იჯარის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც მეიჯარემ გადასცა მოიჯარეს მის საკუთრებაში არსებულ ფართი, რომლის მისამართია ქ----- საკადასტრო კოდი №----- (შემდგომში იჯარის ობიექტი). ამავე ხელშეკრულებით მხარეები შეთანხმდნენ ყველა არსებით პირობაზე, კერძოდ- განისაზღვრა ხელშეკრულების მოქმედების ვადა, საიჯარო ქირის ოდენობა და გადახდის პირობები, მხარეთა უფლება-მოვალეობები, ასევე განისაზღვრა ხელშეკრულების შეწყვეტის წესი და შემთხვევები. ამასთან, ხელშეკრულების პირობები მხარეთა მიერ სადავოდ არ გამხდარა და მათ მიერ სწორედ ხელშეკრულებაში მითითებული პირობებით იქნა გამოხატული ნება იჯარის ხელშეკრულების გაფორმებაზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 405.1 მუხლის თანახმად, თუ ხელშეკრულების ერთი მხარე არღვევს ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებას, მაშინ ხელშეკრულების მეორე მხარეს შეუძლია

უარი თქვას ხელშეკრულებაზე ვალდებულების შესრულებისათვის მის მიერ დამატებით განსაზღვრული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ. თუ ვალდებულების დარღვევის ხასიათიდან გამომდინარე, არ გამოიყენება დამატებითი ვადა, მაშინ დამატებითი ვადის განსაზღვრას უთანაბრდება გაფრთხილება. თუკი ვალდებულება მხოლოდ ნაწილობრივ დაირღვა, მაშინ კრედიტორს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ვალდებულების დარღვენილი ნაწილის შესრულებამ მისთვის დაკარგა ინტერესი, ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, არ არის აუცილებელი დამატებითი ვადის დაწესება ან გაფრთხილება, თუ: ა. აშკარაა, რომ მას არავითარი შედეგი არ ექნება; ბ. ვალდებულება არ შესრულდა ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადაში, ხოლო კრედიტორმა ურთიერთობის გაგრძელება ხელშეკრულებით დაუკავშირა ვალდებულების დროულ შესრულებას; გ. განსაკუთრებული საფუძვლებიდან გამომდინარე, ორმხრივი ინტერესების გათვალისწინებით, გამართლებულია ხელშეკრულების დაუყოვნებლივ მოშლა. ამავე კოდექსის 355-ე მუხლის თანახმად კი, ხელშეკრულებიდან გასვლა ხდება ხელშეკრულების მეორე მხარისათვის შეტყობინებით.

განსახილველ შემთხვევაში როგორც აღინიშნა ერთის მხრივ დ-----ს(შემდგომში „მეიჯარე“) და მეორეს მხრივ შპს „-----ს“(შემდგომში „მოიჯარე“) შორის 2----- გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების მე-6 მუხლით განისაზღვრა ხელშეკრულების შეწყვეტის წესი. კერძოდ, - დასახელებული მუხლის 6.1.1.4 ქვეპუნქტის თანახმად დადგინდა, რომ მეიჯარე უფლებამოსილია შეწყვიტოს იჯარის ხელშეკრულება ვადამდე: საკუთარი შეხედულებისამებრ, მოიჯარისათვის 30დღით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების შემდეგ.

საქმეში წარმოდგენილი მასალებით და მხარეთა განმარტებებით დადგენილია, რომ მეიჯარის(დ-----) მიერ ცალმხრივად იქნა შეწყვეტილი მხარეთა შორის 2----- გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება, ამავე ხელშეკრულების 6.1.1.4. ქვეპუნქტის საფუძველზე.

დასახელებული ფაქტობრივი გარემოებები ადასტურებს იმას, რომ 2----- (იჯარის უფლების შეწყვეტის რეგისტრაციის თაობაზე განცხადების წარდგენის თარიღი) ერთის მხრივ დ-----ს(შემდგომში „მეიჯარე“) და მეორეს მხრივ შპს „-----ს“(შემდგომში „მოიჯარე“) შორის 2015 წლის 01 ივნისის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება უკვე შეწყვეტილი იყო ცალმხრივად მოიჯარის(დ-----) მიერ. ამასთან, საგულისხმოა ის გარემოება, რომ კერძო სამართლის სუბიექტებს შორის არსებული სახელშეკრულებო ურთიერთობის ცალმხრივად შეწყვეტის ფაქტი მხარეთა მიერ სადავოდ არ გამხდარა სასარჩელო წარმოების წესით.

6.3. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის ბრძანების 18-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის(მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები. სასამართლო აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში(21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლები) კონკრეტულად არის გაწერილი ის საფუძვლები, რომელთაც არსებობის შემთხვევაშიც სარეგისტრაციო ორგანო უფლებამოსილია უარი უთხრას პირს რეგისტრაციაზე, შეაჩეროს და/ან შეწყვიტოს სარეგისტრაციო წარმოება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21.1 მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ:

ა) განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად;

ა¹) არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური;

ბ) განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ არის წარდგენილი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ფორმითა და წესით;

გ) განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ იძლევა ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის საგნისა და სუბიექტის ან/და საგნის მესაკუთრის ან მართლზომიერი მფლობელის იდენტიფიკაციის საშუალებას;

დ) სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს;

ე) მისთვის ოფიციალურად გახდა ცნობილი სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის გასაჩივრების ფაქტი და ეს გასაჩივრება აჩერებს სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის მოქმედებას;

ვ) წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებას;

ზ) არსებობს ამ კანონის 25-ე მუხლით განსაზღვრული შემთხვევა;

თ) მიწის ნაკვეთზე უფლების, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნისას მარეგისტრირებელ ორგანოში არ არის დაცული მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო მონაცემები ან მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული საკადასტრო მონაცემი არ შეესაბამება ინსტრუქციით დადგენილ მოთხოვნებს;

თ¹) სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტები მათი კანონიერების შესწავლის მიზნით გადაიგზავნა შესაბამის სამართალდამცავ ორგანოში;

თ²) საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციის შესახებ განცხადებას არ ერთვის საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობის დამადასტურებელი სამართლებრივი აქტი, თუმცა წარდგენილია საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის გამოყენების თაობაზე სასამართლოსთვის მიმართვისა და ჩაბარების დოკუმენტი სარჩელის და სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების მოთხოვნის შესახებ განცხადების ასლთან ერთად ან/და სააპელაციო სასამართლოში საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის გამოყენების თაობაზე დავის მიმდინარეობის დამადასტურებელი დოკუმენტი;

ი) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

მოცემულ შემთხვევაში როგორც აღინიშნა დადგენილია, რომ 2018 წლის 12 ივნისს, დ-----მ N892018508178 განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა იჯარის უფლების შეწყვეტის რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ.თბილისი, ქ----- საკ.კოდი: N-----, ხოლო საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2018 წლის 14 ივნისს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება №----- „სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ“, გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ იჯარის ხელშეკრულების(იჯარის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 2----- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო) მე-6 მუხლის 6.1.1.4 პუნქტის თანახმად, მეიჯარე უფლებამოსილია შეწყვიტოს იჯარის ხელშეკრულება ვადამდე, მოიჯარისათვის 30დღით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების შემდეგ. სარეგისტრაციო დოკუმენტაციიდან ვერ დგინდება გზავნილის ჩაბარების ფაქტი შპს „-----ის“ დამფუძნებლის მიერ. აღნიშნულის გათვალისწინებით, საქმის ფაქტობრივი გარემოებების და კანონმდებლობის მოთხოვნათა ურთიერთშეჯერების შედეგად მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიჩნია, რომ დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს ორმხრივი შეთანხმება იჯარის უფლების შეწყვეტასთან დაკავშირებით, რის გამოც, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის შესაბამისად შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის

დამადასტურებელი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოსადგენად განისაზღვრა ვადა 30 კალენდარული დღე.

დადგენილია, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში,- 2018 წლის 18 ივნისს, დ-----მ დამატებით წარადგინა განცხადება საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში და მოითხოვა იჯარის უფლების შეწყვეტის რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ.თბილისი, ქ----- საკ.კოდი: N-----, ამასთან, განცხადებას თან დაურთო შპს „-----ის“ 2018 წლის 23 მაისის სანოტარო წესით დამოწმებული პარტნიორთა კრების ოქმის ამონარიდები, ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან, შპს,-----ის“ 2018 წლის 17 ივნისის წერილი, ამონაწერი პროკრედიტ ბანკიდან, რის შემდგომაც საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2018 წლის 22 ივნისს მიღებული №-----06 გადაწყვეტილებით, დაინტერესებულ პირს(დ-----) განემარტა, რომ შეტყობინება გაგზავნილია 2-----ში და რომ 1(ერთი) თვის გასვლის შემდგომ დარეგისტრირდება იჯარის გაუქმება, აღნიშნული ვადის გასვლის შემდგომ კი, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2018 წლის 26 ივნისს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება №-----08 „სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ“, რომლის თანახმადაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლით გათვალისწინებული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლების აღმოფხვრის შედეგად განახლდა სარეგისტრაციო წარმოება და 2018 წლის 26 ივნისს გამოცემული იქნა გადაწყვეტილება №----- „რეგისტრაციის შესახებ“, რომლითაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად მიღებული იქნა გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე(განცხადება №-----; 1-----; განმცხადებელი დ-----, განცხადებით მოთხოვნილია იჯარის უფლების შეწყვეტის რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე ქალაქი თბილისი ქ-----

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა. სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული.

ზემოაღნიშნული ნორმის განმარტებიდან გამომდინარე ნათელია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ყოველმხრივ უნდა გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე გამოსცეს ადმინისტრაციული აქტი. მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლოს საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და

ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიაჩნია, რომ მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ სადავო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიღება მოხდა კანონის მოთხოვნათა დაცვით, კანონით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის შესაბამისად და მხოლოდ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევისა და ფაქტების დადასტურების შემდეგ იქნა მიღებული გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, შესაბამისად მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ განხორციელებული ქმედება სრულად შეესაბამება როგორც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნებს, ასევე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციას.

მოსარჩელე მხარე განმარტავს, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების გადაწყვეტილებაში(2018 წლის 14 ივნისის გადაწყვეტილება N----- მიუთითა, რომ იჯარის უფლების შეწყვეტასთან დაკავშირებით დაინტერესებულ მხარეს უნდა წარედგინა ორმხრივი შეთანხმება იჯარის უფლების შეწყვეტასთან დაკავშირებით, ხოლო ამის შემდგომ კი, მარეგისტრირებელმა ორგანომ ისე მიიღო გასაჩივრებული გადაწყვეტილება იჯარის უფლების შეწყვეტის რეგისტრაციის თაობაზე, რომ დაინტერესებული პირის მიერ აღნიშნული ხარვეზი არ იქნა აღმოფხვრილი,-აღნიშნულს სასამართლო ვერ გაიზიარებს და განმარტავს, რომ ერთის მხრივ დ-----სა და მეორეს მხრივ შპს „-----ს“(კერძო სამართლის სუბიექტები) შორის სახეზე იყო სახელშეკრულებო ურთიერთობა, მათ შორის 2----- გაფორმებული იქნა იჯარის ხელშეკრულება, რომელიც საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში იჯარის უფლების შეწყვეტის რეგისტრაციის თაობაზე განცხადების წარდგენის მომენტიდან(2018წლის 12 ივნისი) ვადაზე ადრე, ცალმხრივად შეწყვეტილი იყო მეიჯარის(დ-----) მიერ, „სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2018 წლის 14 ივნისს მიღებულ №----- გადაწყვეტილებაში სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერება იმ კუთხით, რომ დაინტერესებულ პირს წარედგინა ორმხრივი შეთანხმება იჯარის უფლების შეწყვეტასთან დაკავშირებით, -ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების კანონით დადგენილ სავალდებულო საფუძველს ან/და უპირობო მოთხოვნას არ წარმოადგენდა, რამეთუ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 81.1 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის მოსთხოვოს გამცხადებელს წარადგინოს სხვა რაიმე დამატებითი საბუთი ან ინფორმაცია კანონით გათვალისწინებული საბუთის ან ინფორმაციის გარდა, ამავე დროს თავად სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებაში აღნიშნულია, რომ ასეთი სახით სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების

საფუძველს წარმოადგენდა საქმის ფაქტობრივი გარემოებებისა და კანონმდებლობის მოთხოვნათა ურთიერთშეჯერება, თავის მხრივ კი საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს წარმოადგენდა არა ის, რომ მხარეთა შორის 2015 წლის 01 ივნისს გაფორმებული იჯარის უფლების შეწყვეტასთან დაკავშირებით აუცილებლად საჭირო იყო ორმხრივი შეთანხმების წარდგენა, - არამედ ის, რომ მხარეთა შორის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების მე-6 მუხლის 6.1.1.4 ქვეპუნქტის თანახმად, მეიჯარე უფლებამოსილი იყო შეეწყვიტა იჯარის ხელშეკრულება ვადამდე, მოიჯარისათვის 30დღით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების შემდეგ, თუმცა სარეგისტრაციო დოკუმენტაციიდან ვერ დგინდებოდა გზავნილის ჩაბარების ფაქტი შპს,----- -ის” დამფუძნებლის მიერ. სწორედ მას შემდგომ, რაც სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის(დ-----) მიერ წარდგენილი იქნა განცხადება დამატებით მტკიცებულებებთან ერთად, რომლითაც დასტურდებოდა მოიჯარისათვის(შპს „-----) 30 დღით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების ჩაბარების ფაქტი, მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ ერთი თვის ვადის გასვლის შემდგომ იქნა მიღებული გასაჩივრებული-„რეგისტრაციის შესახებ” 2018 წლის 26 ივნისის N----- გადაწყვეტილება, რომლითაც განხორციელდა უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ.თბილისი, ქ-----, საკადასტრო კოდი: N-----, იჯარის უფლების შეწყვეტის რეგისტრაცია.

6.4. 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.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 60¹ მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი

ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. 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.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდება, ხოლო მოსარჩელის მიერ სასამართლოში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლისა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.3 მუხლის შესაბამისად ვერ იქნა წარმოდგენილი მტკიცებულებები, რომლითაც დადასტურებოდა, რომ სადაო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემთხვევაში ადგილი ჰქონდა კანონით დადგენილი ისეთი პროცედურული ნორმების არსებით დარღვევას, რომლის არარსებობის შემთხვევაშიც ზემოაღნიშნულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა, რადგან ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹-ე მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებულ სამართლებრივ ნორმებთან, რის გამოც არ არსებობს შპს „-----ის“ მიერ აღძრული სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

7. საპროცესო ხარჯები

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 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 მოსარჩელეთა მიერ გადახდილია დავის საგნის მოცულობის პროპორციულად 100(ასი) ლარის ოდენობით. ამასთან, შპს „-----ის“ მიერ აღძრული სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს. ამდენად, სასამართლო თვლის, რომ არ არსებობს მოსარჩელეზე სახელმწიფო ბაჟის დაკისრების სამართლებრივი საფუძველი, ხოლო მის მიერ სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი კი უნდა ჩაითვალოს ბიუჯეტში

გადახდილად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

დადგენილია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 02 ივლისის განჩინებით, შპს „-----ის“ (წარმომადგენელი გ-----) შუამდგომლობა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მოქმედების შეჩერების თაობაზე დაკმაყოფილდა, კერძოდ- შეჩერდა გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის- „რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 26 ივნისის N----- გადაწყვეტილების მოქმედება, მოცემულ საქმეზე გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლამდე ან სასარჩელო წარმოების სხვაგვარად დასრულებამდე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 02 ივლისის განჩინება, კერძო საჩივრით იქნა გასაჩივრებული დ-----ის მიერ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 29 ოქტომბრის განჩინებით, დ-----ის კერძო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 02 ივლისის განჩინება.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 30-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოს განჩინება ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ან მისი ნაწილის შეჩერების თაობაზე ძალას კარგავს: ა) მოცემულ საკითხზე სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლისას და ბ) სასარჩელო წარმოების სხვაგვარად დასრულების შემთხვევაში.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12, 22-ე, 30-ე, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 39-ე, 53-ე, 55-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. შპს „-----ის“ სარჩელი მოპასუხე- საქართველოს იუსტიციის

სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, მესამე პირის-დ-----ის მიმართ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდეს.

2. მოსარჩელის მიერ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ.თბილისი, გრიგოლ რობაქიძის გამზირი №7ა), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან 14(თოთხმეტი) დღის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის (მდებარე: ქ.თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ. №6) მეშვეობით.

მოსამართლე

ეკატერინე ჯინჭველაშვილი