



## გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

საქმე №3/6191-18

23

აპრილი,

2019

წელი

თბილისი

შესავა— ნაწილი

**თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა  
კოლეგია**

**მოსამართლე: თამარ ოქროპირიძე  
სხდომის მდივანი: სალომე ზაქაშვილი**

**მოსარჩელე - რ----- ჯ----- ი**

**წარმომადგენელი - მ----- ს-----**

**მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო**

**წარმომადგენელი - ი----- კ----- ე**

**მესამე პირი - შპს „ს-----ს“**

**წარმომადგენელი - ლ----- მ----- ა**

**დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი  
აქტების ბათილად ცნობა**

**აღწერილობითი ნაწილი:**

### **1. სასარჩელო მოთხოვნა:**

**1.1.** ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 03 სექტემბრის №8----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ;

**1.2.** ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 03 სექტემბრის №8----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ.

### **2. მოპასუხის პოზიცია:**

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა მხარი დაუჭირა წერილობით წარმოდგენილ შესაგებელს, სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ არ არსებობს გასაჩივრებული აქტების ბათილად ცნობის

საფუძველი.

### **3. მესამე პირის პოზიცია:**

მესამე პირის - შპს „ს-----სის“ წარმომადგენელი არ დაეთანხმა სარჩელს და მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

### **4. სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:**

**4.1.** ქალაქ თბილისის მერიის 2014 წლის 25 ივნისის N1--- განკარგულებით, „საქართველოს დედაქალაქის - თბილისის შესახებ“ საქართველოს კანონის 2--ე მუხლის მე-3 პუნქტის „ნ“ ქვეპუნქტის, „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის N4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების 25-ე, 26-ე მუხლების და ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის 2014 წლის 12 ივნისის სხდომის N2- ოქმის შესაბამისად, ქ. თბილისში, მ----- მ----- ს-----, 3-- ა----- მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N0-----), სასტუმრო და ტურისტული კომპლექსის განთავსების მიზნით, გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება.

### **მტკიცებულება, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:**

- ქალაქ თბილისის მერიის 2014 წლის 25 ივნისის განკარგულება N1--- (ტ.1, ს.ფ. 24);

**4.2.** ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 26 ივნისის N1----- გადაწყვეტილებით, დამტკიცდა ქ. თბილისში, მ----- მ----- ს-----, 3-- ა----- მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N0-----) სამშენებლოდ გამოყენების პირობები სასტუმროს (ტურისტული კომპლექსი) განთავსების მიზნით, ხოლო სამსახურის 2014 წლის 25 ივნისის N1----- ბრძანებით, აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე შეთანხმდა სასტუმროს (ტურისტული კომპლექსი) არქიტექტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა.

ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ 2015 წლის 04 თებერვალს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება N1-----, რომლის თანახმად, დამტკიცდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები ქ. თბილისში, მ----- მ----- ს-----, 3-- ა----- მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N0-----) ნავმისადგომის - თავისი დამხმარე სათავსით, დეკორატიული გაფორმების ობიექტების, პერგოლასა და მსუბუქი ტიპის ფანჯატურის - საზაფხულო კაფის მოწყობის მიზნით, ხოლო სსიპ

თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 25 აგვისტოს N2----- ბრძანებით, შეთანხმდა ზემოაღნიშნული ობიექტების მოწყობის არქიტექტურული პროექტი, გაიცა მშენებლობის ნებართვა და სანებართვო მოწმობა.

ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 13 ივნისის N2----- ბრძანებით, შეთანხმდა ქ. თბილისში, სექტორი ი----, მ----- მ----- ს-----, 3-- ა----- მიმდებარედ, კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე სასტუმროს (ტურისტული კომპლექსი) კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი.

#### **მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:**

- ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილება N1----- (ტ.1, ს.ფ. 25-27);
- ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 25 ივნისის ბრძანება N1----- (ტ.1, ს.ფ. 35-38);
- ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 04 თებერვლის გადაწყვეტილება N1----- (ტ.1, ს.ფ. 43-46);
- ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 25 აგვისტოს ბრძანება N2----- (ტ.1, ს.ფ. 47-50);
- ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 13 ივნისის ბრძანება N2----- (ტ.1, ს.ფ. 39-42);

**4.3.** 2017 წლის 25 ოქტომბერს ერთი მხრივ, რ----- ჭ-----სა (გამყიდველი) და მეორე მხრივ ა--- ს-----ს (მყიდველი) შორის დაიდო გადახდის განვადების უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება და მის უზრუნველსაყოფად დადებული იპოთეკის ხელშეკრულება.

აღნიშნული ხელშეკრულების პრეამბულაში მიეთითა, რომ „გამყიდველს“ საკუთრებაში გააჩნია არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდი: 0-----, მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, მ----- მ----- ა ს-----, 3-- ა----- მიმდებარედ და არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდი: 0-----, მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, მ----- მ----- ა ს-----, 3-- ა----- მიმდებარედ, სასტუმროს მშენებლობის ნებართვასთან და საპროექტო დოკუმენტაციასთან ერთად, შემდგომში „უძრავი ქონება“. „მყიდველს“ აქვს სურვილი და სრული უფლება, რომ შეიძინოს „გამყიდველისაგან“ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვა---სწინებული „უძრავი ქონება“ ამავე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად.

ხელშეკრულების პირველი მუხლის 1.1. პუნქტის თანახმად, წინამდებარე ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს „გამყიდველის“ საკუთრებაში

არსებული „უძრავი ქონება“ და ამ „უძრავ ქონებასთან“ დაკავშირებულ სასტუმროს საპროექტო დოკუმენტაციაზე „მყიდველისათვის“ საკუთრების უფლების (და პროექტის ავტორისაგან პროექტზე საავტორო უფლების) გადაცემა ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის ღირებულების გადახდის სანაცვლოდ. ამავე მუხლის 1.2. პუნქტში მიეთითა, რომ გამომდინარე იქედან, რომ უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდით 0----- არქიტექტურის საქალაქო სამსახურის 2016 წლის 13 ივნისის N2----- ბრძანების საფუძველზე შეთანხმებული პროექტის საფუძველზე შეთანხმებულია პროექტი და გაცემულია სასტუმროს მშენებლობის ნებართვა პროექტზე, რაც გულისხმობს მიწის ზემოთ სამსართულიან შენობა-ნაგებობას და მიწის ქვევით ერთი სართულის მშენებლობას, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ „გამყიდველის“ მიერ ამ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერიდან 3 თვის ვადაში წარმოდგენილი იქნება 2017 წლის 12 ივნისის N3----- ბრძანებით შეთანხმებული ესკიზის შესაბამისად გაცემული შესაბამისი მშენებლობის ნებართვა, რომლითაც გაიზრდება შენობის სართულიანობა სამი სართულიდან 4 სართულამდე, ხოლო სასტუმროს ნომრების რაოდენობა 45-დან 60 ნომრამდე. ამავე მუხლის 1.3. პუნქტის შესაბამისად, გამომდინარე იქედან, რომ „მყიდველის“ მიერ მოწონებულია სამგზავრო ლიფტის ესკიზი/რენდერი (დანართი N5), მხარეები თანხმდებიან, რომ „გამყიდველის“ მიერ „მყიდველისთვის“ წარმოდგენილი/გადაცემული იქნება სამგზავრო ლიფტის მოწყობის პროექტი და შესაბამისი მშენებლობის ნებართვა 2018 წლის 30 ივლისამდე, რომელიც მოწყობილ უნდა იყოს სასტუმროს ტერიტორიაზე (საკ. კოდი 0-----) ლიფტი, რომელიც დაუკავშირდება 3-- ა----- ქუჩის მიმდებარე ქუჩას. ამასთან, 1.5. პუნქტის მიხედვით, მხარეები თანხმდებიან, რომ სრულად, ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად და დათქმულ ვადებში შეასრულებენ ამ მუხლით გათვალისწინებულ ყველა პირობას.

2017 წლის 25 ოქტომბერს გაფორმებულ გადახდის განვადების უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულებასა და მის უზრუნველსაყოფად დადებული იპოთეკის ხელშეკრულების მე-2 მუხლის 2.1.1. ქვეპუნქტის თანახმად, ამ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერისა და „მყიდველის“ მესაკუთრედ რეგისტრაციიდან არაუგვიანეს მომდევნო სამუშაო დღეს „მყიდველი“ კისრულობს ვალდებულებას გადაუხადოს „გამყიდველს“ 3-- 000 (სამასი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად. ამავე მუხლის 2.1.2. ქვეპუნქტის შესაბამისად, მას შემდეგ, მაგრამ არაუგვიანეს 2017 წლის 31 ოქტომბრისა, რაც „უძრავ ქონებაზე“ გაუქმებული იქნება ჩანაწერი იპოთეკების და სხვა ამ ხელშეკრულებამდე არსებული ვალდებულებების შესახებ (ორივე ამონაწერზე) და ამ ამონაწერებში (ს.კ. 0----- და ს.კ. 0-----) მითითებული იქნება მხოლოდ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესახებ, „მყიდველი“ ვალდებულია ასეთი ამონაწერის წარდგენიდან სამი საბანკო დღის ვადაში გადაუხადოს „გამყიდველს“ 600 000

(ექვსასი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად, ხოლო 2.1.3. ქვეპუნქტის მიხედვით, მას შემდეგ რაც შეთანხმებული იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 1.2. პუნქტით გათვა—სწინებული სასტუმროს პროექტი და გაიცემა მშენებლობის ნებართვა/ბრძანება, „მყიდველი“ კისრულობს ვალდებულებას ბრძანების/ნებართვის მისთვის წარდგენიდან/გადაცემიდან სამ საბანკო დღეში გადაუხადოს „მყიდველს“ 100 000 (ასი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში, გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად (აქედან, „უძრავი ქონების“ ღირებულება შეადგენს 95 000 (ოთხმოცდათხუთმეტი ათასი) აშშ დოლარს, ხოლო წინამდებარე ხელშეკრულების 1.2 პუნქტით გათვა—სწინებული საპროექტო დოკუმენტაციის ღირებულება შეადგენს 5000 (ხუთი ათას) აშშ დოლარს).

მითითებული ხელშეკრულების 3.1 პუნქტის თანახმად, „მყიდველი“ ხდება „უძრავი ქონების“ მესაკუთრე შეზღუდული საკუთრების უფლებით, რაც მოიცავს ამ ხელშეკრულებით გათვა—სწინებულ შეზღუდვებს. 3.3. პუნქტის მიხედვით, „მყიდველი“ უფლებამოსილია „მყიდველის“ წინასწარი თანხმობის საფუძველზე, წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვა—სწინებული უფლებები და ვალდებულებები გადასცეს მესამე პირებს, რა დროსაც მესამე პირ(ებ)ი წინამდებარე ხელშეკრულებაში დაიკავებენ „მყიდველის“ ადგილს. გამონაკლისია „მყიდველის“ მიერ აღნიშნული უძრავი ქონების შეტანა, მის მიერვე დაფუძნებული კომპანიის საწესდებო კაპიტალში, რა დროსაც „მყიდველის“ თანხმობა არ არის სავალდებულო, ხოლო 3.4 პუნქტის თანახმად, გადახდის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულების 2.1.1. და 2.1.2. პირობების ჯეროვნად შესრულების უზრუნველსაყოფად, „უძრავი ქონება“ იტვირთება იპოთეკით. იპოთეკის მოქმედების ვადა განისაზღვრება კონკრეტული პერიოდით და იპოთეკის უფლება წყდება „მყიდველის“ მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.2. პუნქტით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებისათვის დადგენილი ვადის უშედეგოდ გასვლისთანავე ან/და „მყიდველის“ მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების 2.1.3 პუნქტით ნაკისრი ვალდებულების ჯეროვნად შესრულებისთანავე.

ამავე ხელშეკრულების 3.2. პუნქტით განისაზღვრა, რომ „მყიდველი“ ვალდებულია წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, „უძრავი ქონება“ დატვირთოს იპოთეკით 3.4. გათვა—სწინებული ვალდებულებისათვის „მყიდველის“ სასარგებლოდ. აღნიშნულის გარდა, „მყიდველი“ არ არის უფლებამოსილი რაიმე სამართლებრივი ფორმით განკარგოს „უძრავი ქონება“ გარდა ამ ხელშეკრულების 3.3. პუნქტით გათვა—სწინებული შემთხვევისა. ხელშეკრულებით გათვა—სწინებული ვალდებულება (შეზღუდვა) ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას,

ხოლო 3.7 პუნქტით დადგინდა, რომ იმ შემთხვევაში, თუ 2018 წლის 30 ივლისამდე არქიტექტურის საქალაქო სამსახურის მიერ არ იქნა გაცემული ამ ხელშეკრულების 1.2 ან/და 1.3 პუნქტებში მითითებული ბრძანებები, შესაბამისი მშენებლობის ნებართვებით, მაშინ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, „მყიდველის“ წერილობითი განცხადების საფუძველზე, რასაც დაერთვება არქიტექტურის სამსახურის წერილი (დათარიღებული 2018 წლის 30 ივლისის შემდგომი პერიოდით) ნებართვების გაუცემლობის შესახებ აუქმებს იპოთეკას/შეზღუდვას „უძრავ ქონებაზე“ და გასცემს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებებისგან თავისუფალ ამონაწერს. ამისთვის დამატებით „გამყიდველის“ ან სხვა მესამე პირის თანხმობა ან ნებართვა საჭირო არ არის.

#### **მტკიცებულება, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:**

-2017 წლის 25 ოქტომბრის გადახდის განცხადების უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება და მის უზრუნველსაყოფად დადებული იპოთეკის ხელშეკრულება (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი N1-----) (ტ.1, ს.ფ. 53-63);

**4.4.** 2017 წლის 25 ოქტომბერს ა— ს-----ის წარმომადგენელმა განცხადებებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, წარუდგინა 2017 წლის 25 ოქტომბრის გადახდის განცხადების უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება და მის უზრუნველსაყოფად დადებული იპოთეკის ხელშეკრულება და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა გადახდის განცხადებით და ვალდებულებით ნასყიდობის რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 25 ოქტომბრის N8----- და N8----- გადაწყვეტილებებით, ა— ს-----ის განცხადებები დაკმაყოფილდა და გაიცა ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან, რომელთა თანახმად, უძრავ ნივთებზე, მდებარე: თბილისი, მ----- მ-----ა ს-----, 3-- ა----- მიმდებარედ, (ს/კ N0----- და N0-----) აღირიცხა ა— ს-----ის საკუთრების უფლება. ამასთან, მითითებულ ქონებაზე აისახა რ----- ჭ-----ის მიმართ შესასრულებელი ვალდებულება, საფუძველი: გადახდის განცხადების უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება და მის უზრუნველსაყოფად დადებული იპოთეკის ხელშეკრულება N1-----, დამოწმების თარიღი: 25.10.2017 წელი.

#### **მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:**

-ა— ს-----ის წარმომადგენლის 2017 წლის 25 ოქტომბრის განცხადებები (ტ.1, ს.ფ. 244, 390);

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 25 ოქტომბრის N8-----

- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ (ტ.1, ს.ფ. 296);

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 25 ოქტომბრის N8-----

- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ (ტ.1, ს.ფ. 392);
- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (ტ.1, ს.ფ. 297-298, 393-394);

**4.5.** 2018 წლის 06 თებერვალს შპს „ს-----სის“ წარმომადგენელმა განცხადებებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, წარუდგინა 2018 წლის 05 თებერვლის უძრავი ქონების და მასთან დაკავშირებული სამშენებლო საპროექტო დოკუმენტაციის გადაცემის ხელშეკრულება საწესდებო კაპიტალში შეტანის მიზნით და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა იურიდიული პირის საწესდებო კაპიტალში შეტანის საფუძველზე, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქალაქი თბილისი, მ----- მ-----ა ს-----, 3-- ა----- მიმდებარედ.

წარდგენილი ხელშეკრულების თანახმად, ა— ს-----მა განახორციელა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთების, მდებარე: თბილისი, მ----- მ-----ა ს-----, 3-- ა----- მიმდებარედ, (ს/კ N0----- და N0-----), შპს „ს-----სის“ საწესდებო კაპიტალში შეტანა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 06 თებერვლის N8----- - და N8----- გადაწყვეტილებებით, ა— ს-----ის განცხადებები დაკმაყოფილდა და გაიცა ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან, რომელთა თანახმად, უძრავ ნივთებზე, მდებარე: თბილისი, მ----- მ-----ა ს-----, 3-- ა----- მიმდებარედ, (ს/კ N0----- და N0-----) აღირიცხა შპს „ს-----სის“ საკუთრების უფლება.

#### **მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:**

- შპს „ს-----სის“ წარმომადგენლის 2018 წლის 06 თებერვლის განცხადებები (ტ.1, ს.ფ. 307, 404);
- 2018 წლის 05 თებერვლის უძრავი ქონების და მასთან დაკავშირებული სამშენებლო საპროექტო დოკუმენტაციის გადაცემის ხელშეკრულება საწესდებო კაპიტალში შეტანის მიზნით (ტ.1, ს.ფ. 309-314);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 06 თებერვლის N8----- -- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ (ტ.1, ს.ფ. 329);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 06 თებერვლის N8----- -- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ (ტ.1, ს.ფ. 406);
- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (ტ.1, ს.ფ. 330-331, 407-408);

**4.6.** ქალაქ თბილისის მუნიციპა—ტეტის მერის მიერ 2018 წლის 09 მარტს მიღებული იქნა N1--- ბრძანება, რომლის თანახმად, დაიწყო მარტივი ადმინისტრაციული წარმოება „ქ. თბილისში, მ----- მ-----ა ს-----, 3-- ა----- მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N0-----) სასტუმროს და ტურისტული კომპლექსის განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მერის 2014 წლის 25 ივნისის N1--- განკარგულების კანონიერების შესწავლის მიზნით,

ხოლო მერის 2018 წლის 17 მაისის N1---- ბრძანებით, ბათილად იქნა ცნობილი „ქ. თბილისში, მ----- მ-----ა ს-----ე, 3-- ა----- მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N0-----) სასტუმროს და ტურისტული კომპლექსის განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მერის 2014 წლის 25 ივნისის N1--- განკარგულება.

#### **მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:**

- ქალაქ თბილისის მუნიციპა---ტეტის მერის 2018 წლის 09 მარტის ბრძანება N1--- (ტ.1, ს.ფ. 68-71);
- ქალაქ თბილისის მუნიციპა---ტეტის მერის 2018 წლის 17 მაისის ბრძანება N1-- (ტ.1, ს.ფ. 72-79);

**4.7.** ქალაქ თბილისის მუნიციპა---ტეტის მერიის სსიპ ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ 2018 წლის 18 მაისს მიღებული იქნა ბრძანება Nბ-----, რომლის თანახმად, ბათილად იქნა ცნობილი ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 26 ივნისის N1----- გადაწყვეტილება, ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 25 ივნისის N1----- და 2016 წლის 13 ივნისის N2----- ბრძანებები მათი ძალაში შესვლის დღიდან, ხოლო არქიტექტურის სამსახურის 2018 წლის 18 მაისის Nბ----- ბრძანებით, ბათილად იქნა ცნობილი ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 04 თებერვლის N1----- გადაწყვეტილება და 2015 წლის 25 აგვისტოს N2----- ბრძანება მათი ძალაში შესვლის დღიდან.

#### **მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:**

- ქალაქ თბილისის მუნიციპა---ტეტის მერიის სსიპ ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2018 წლის 18 მაისის Nბ----- და Nბ----- ბრძანებები (ტ.1, ს.ფ. 80-86);

**4.8.** ქალაქ თბილისის მუნიციპა---ტეტის მერიის სსიპ ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ 2018 წლის 21 მაისს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება N3-----. გადაწყვეტილებაში მიეთითა, რომ „სამსახურის 2017 წლის 13 დეკემბრის N3----- ბრძანებით არ დაკმაყოფილდა რ----- ჭ-----ის 2017 წლის 17 ოქტომბრის NA----- განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იყო ქ. თბილისში, მ----- მ-----ა ს-----ე, 3-- ა----- მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ N0-----) სასტუმროს კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა. ქალაქ თბილისის მუნიციპა---ტეტის მერის 2018 წლის 10 იანვრის N- ბრძანებით დაკმაყოფილდა რ----- ჭ-----ის წარმომადგენლების - გ----- ო-----ისა და მ----- ს-----ს 2017 წლის 15 დეკემბრის N2----- ადმინისტრაციული საჩივარი, ბათილად იქნა ცნობილი სამსახურის 2017 წლის 15 დეკემბრის N3----- ბრძანება და სამსახურს

დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახა— ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. სამსახურმა, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად, შეისწავლა საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და დაადგინა, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპა—ტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპა—ტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2018 წლის 18 მაისის Nბ----- ბრძანებით, ბათილად იქნა ცნობილი ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 26 ივნისის N1----- გადაწყვეტილება, ქალაქ თბილისის მუნიციპა—ტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპა—ტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 25 ივლისის N1----- და 2016 წლის 13 ივნისის N2----- ბრძანებები, მათი ძალაში შესვლის დღიდან. ასევე, ქალაქ თბილისის მუნიციპა—ტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურიდან გადმოგზავნილი 2018 წლის 18 მაისის N6----- წერილით სამსახურისთვის ცნობილი გახდა, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპა—ტეტის მერის 2018 წლის 17 მაისის N1---- ბრძანებით ბათილად იქნა ცნობილი ქალაქ თბილისის მერის 2014 წლის 25 ივნისის N1--- განკარგულება.“

ქალაქ თბილისის მუნიციპა—ტეტის მერიის სსიპ ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2018 წლის 21 მაისის N3----- გადაწყვეტილებაში ასევე მიეთითა, რომ ვინაიდან რ----- ჭ-----ის 2017 წლის 17 ოქტომბრის განცხადებით მოთხოვნილი იქნა სამსახურის 2016 წლის 13 ივნისის N2----- ბრძანებით შეთანხმებულ არქიტექტურულ პროექტში ცვლილების შეტანა და მშენებლობის ნებართვის გაცემა, ხოლო სამსახურის 2018 წლის 18 მაისის Nბ----- ბრძანებით ბათილად იქნა ცნობილი ამავე სამსახურის 2016 წლის 13 ივნისის N2----- ბრძანება, ასევე 2014 წლის 25 ივლისის N1----- ბრძანება და 2014 წლის 26 ივნისის N1----- გადაწყვეტილებით დამტკიცებული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები, სამსახური მოკლებულია მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას.

#### **მტკიცებულება, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:**

-ქალაქ თბილისის მუნიციპა—ტეტის მერიის სსიპ ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2018 წლის 21 მაისის N3----- გადაწყვეტილება (ტ.1, ს.ფ. 87-89);

**4.9.** 2018 წლის 20 აგვისტოს შპს „ს-----სის“ წარმომადგენელმა განცხადებებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა უძრავ ნივთებზე, მდებარე: თბილისი, მ----- მ-----ა ს-----, 3-- ა----- მიმდებარედ, (ს/კ NO----- და NO-----) რეგისტრირებული ვალდებულების შეწყვეტის რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 20 აგვისტოს N8-----

და N8----- გადაწყვეტილებებით, შპს „ს-----სის“ განცხადებებზე შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოებები.

გადაწყვეტილებებში მიეთითა, რომ 25.10.2017 წლის N1----- ხელშეკრულების მე-3 მუხლის 3.7 პუნქტის თანახმად, ვალდებულების ჩანაწერის გაუქმება „მყიდველის“ წერილობითი განცხადების საფუძველზე შესაძლებელია იმ შემთხვევაში, თუ წარმოდგენილი იქნება არქიტექტურის წერილი (დათარიღებული 2018 წლის 30 ივლისის შემდგომი პერიოდით) ნებართვის გაუცემლობის შესახებ. ამდენად, განმცხადებელს ეთხოვა ზემოაღნიშნული დოკუმენტის ან ვალდებულების გაუქმების შესახებ გარიგების მხარეთა ორმხრივი შეთანხმების წარდგენა.

#### **მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:**

-შპს „ს-----სის“ წარმომადგენლის 2018 წლის 20 აგვისტოს განცხადებები (ტ.1, ს.ფ. 333, 411);

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 20 აგვისტოს N8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ (ტ.1, ს.ფ. 377);

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 20 აგვისტოს N8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ (ტ.1, ს.ფ. 415);

**4.10.** 2018 წლის 03 სექტემბერს შპს „ს-----სის“ წარმომადგენელმა მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და დამატებით წარადგინა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2018 წლის 27 აგვისტოს გადაწყვეტილება N4----- გადაწყვეტილებაში მიეთითა, რომ „სამსახურმა განიხილა NA----- ელექტრონული განაცხადი, რომლითაც განმცხადებელი ითხოვდა ინფორმაციას ქ. თბილისში, N0----- და N0----- საკადასტრო ერთეულებზე 2018 წლის 30 ივლისის მდგომარეობით მე-4 სართულის და ლიფტის მოწყობისთვის გაცემული მშენებლობის ნებართვის შესახებ. პასუხად, სამსახურმა განმცხადებელს აცნობა, რომ ქალაქ თბილისის მერის 2014 წლის 25 ივნისის N1--- განკარგულებით, ქ. თბილისში, მ----- მ-----ა ს-----, 3-- ა----- მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ N0-----) სასტუმრო და ტურისტული კომპლექსის განთავსების მიზნით, გაიცა სპეციალური ზონალური შეთანხმება, ხოლო ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 26 ივნისის N1----- გადაწყვეტილებით დამტკიცდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები სასტუმროს (ტურისტული კომპლექსი) განთავსების მიზნით. 2014 წლის 25 ივლისის N1----- ბრძანებით, ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე შეთანხმდა სასტუმროს (ტურისტული კომპლექსი) არქიტექტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა. 2015 წლის 13 იანვარს NA----- განცხადებით მომართა რ----- ჭ-----მა და განმარტა, რომ თბილისში, მ----- მ-----ა ს-----

ე, 3-- ა----- მიმდებარედ არსებულ, მის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ N0-----) ქალაქ თბილისის მუნიციპა---ტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპა---ტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 25 ივლისის N1----- ბრძანებით შეთანხმდა სასტუმროს (ტურისტული კომპლექსი) არქიტექტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა. აღნიშნულთან დაკავშირებით, განმცხადებელმა მოითხოვა ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, ქ. თბილისში, მ----- მ-----ა ს-----ე, 3-- ა----- მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ N0-----) ნავმისადგომის - თავისი დამხმარე სათავსით, დეკორატიული გაფორმების ობიექტების, პერგოლასა და მსუბუქი ტიპის ფანჩატურის - საზაფხულო კაფის მოწყობის მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება. მოთხოვნა დაკმაყოფილდა სამსახურის 2015 წლის 04 თებერვლის N1----- გადაწყვეტილებით და დამტკიცდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები ქ. თბილისში, მ----- მ-----ა ს-----ე, 3-- ა----- მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ N0-----) ნავმისადგომის - თავისი დამხმარე სათავსით, დეკორატიული გაფორმების ობიექტების, პერგოლასა და მსუბუქი ტიპის ფანჩატურის - საზაფხულო კაფის მოწყობის მიზნით. 2015 წლის 25 აგვისტოს N2----- ბრძანებით ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე შეთანხმდა ტივმისაბმელის - დამხმარე სათავსით, დეკორატიული გაფორმების ობიექტების, პერგოლასა და მსუბუქი ტიპის ფანჩატურის - საზაფხულო კაფის მოწყობის არქიტექტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა. მშენებლობის ვადა განისაზღვრა 2015 წლის 27 აგვისტოდან 2017 წლის 27 აგვისტოს ჩათვლით, ხოლო 2017 წლის 01 აგვისტოს N3----- ბრძანებით, მშენებლობის ვადა გაგრძელდა 2019 წლის 27 აგვისტოს ჩათვლით. სამსახურის 2017 წლის 19 დეკემბრის Nბ----- ბრძანებით დაიწყო მარტივი ადმინისტრაციული წარმოება ქალაქ თბილისის მუნიციპა---ტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპა---ტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 04 თებერვლის N1----- გადაწყვეტილებისა და 2015 წლის 25 აგვისტოს N2----- ბრძანების კანონიერების შესწავლასთან დაკავშირებით და 2018 წლის 18 მაისის Nბ----- ბრძანებით ბათილად იქნა ცნობილი სამსახურის 2015 წლის 04 თებერვლის N1----- გადაწყვეტილება და ამავე წლის 25 აგვისტოს N2----- ბრძანება.“

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 03 სექტემბრის N8----- და N8----- გადაწყვეტილებებით განახლდა შპს „ს-----სის“ 2018 წლის 20 აგვისტოს განცხადებებზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოებები, ხოლო რეგისტრაციის შესახებ სააგენტოს 2018 წლის 03 სექტემბრის N8----- და N8----- გადაწყვეტილებებით შპს „ს-----სის“ მოთხოვნა დაკმაყოფილდა.

მითითებული გადაწყვეტილებების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2018 წლის 03 სექტემბერს გაიცა ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან, რომელთა თანახმად, უძრავ ნივთებზე, მდებარე: თბილისი, მ----- მ-----ა ს-----, 3-- ა----- მიმდებარედ, (ს/კ N0----- და

N0-----) აღარ ფიქსირდება ვალდებულებები, რ----- ჭ-----ის მიმართ.

### **მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:**

- შემოვლის ფურცელი (ტ.1, ს.ფ. 378);
- ქალაქ თბილისის მუნიციპა—ტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპა—ტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2018 წლის 27 აგვისტოს გადაწყვეტილება N4----- (ტ.1, ს.ფ. 379-381);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 03 სექტემბრის N8-----
- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ (ტ.1, ს.ფ. 385);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 03 სექტემბრის N8-----
- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ (ტ.1, ს.ფ. 418);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 03 სექტემბრის N8-----
- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ (ტ.1, ს.ფ. 386);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 03 სექტემბრის N8-----
- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ (ტ.1, ს.ფ. 419);
- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (ტ.1, ს.ფ. 387-388, 420-421).

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

#### **5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:**

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

#### **6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:**

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

#### **7. სამართლებრივი შეფასება:**

**7.1.** საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 2--ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალურ 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.

სასამართლო, ზემოაღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, მიიჩნევს, რომ რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 03 სექტემბრის №8----- და №8----- გადაწყვეტილებები წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. შესაბამისად, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მათი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონსა და სხვა საკანონმდებლო თუ კანონქვემდებარე აქტების დებულებებთან.

**7.2.** „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ეს 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.

მითითებული 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.

ამავე 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.

სასამართლო მიუთითებს, რომ უძრავ ქონებაზე როგორც რეგისტრაცია, ასევე მასში ცვლილება წარმოებს 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“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია განმარტებულია, როგორც რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

ამდენად, რეგისტრაციის განხორციელების მოთხოვნით სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა მიმართოს დაინტერესებულმა პირმა (მესაკუთრემ) და წარადგინოს სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილ გარემოებებს წარმოადგენს, რომ 2018 წლის 20 აგვისტოს შპს „ს-----სის“ წარმომადგენელმა განცხადებებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა უძრავ ნივთებზე, მდებარე: თბილისი, მ----- მ----- ს-----, 3-- ა----- მიმდებარედ, (ს/კ NO----- და NO-----) რეგისტრირებული ვალდებულების შეწყვეტის რეგისტრაცია.

**7.3.** სასამართლო მიუთითებს საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ პირველ მუხლზე, რომლის თანახმად, ინსტრუქცია განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომში –

სააგენტოს) მიერ საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ინფორმაციის გაცემის წესებსა და პირობებს, წარმოებაში მონაწილე მხარეებს, მათ უფლებებსა და მოვალეობებს.

მითითებული ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შეწყვეტის ან/და მასზე უარის თქმის საფუძვლებს განსაზღვრავს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი. კერძოდ, აღნიშნული კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი 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; ა<sup>1</sup>) 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 გათვა—სწინებული 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 ითვს—სწინებს 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; თ<sup>1</sup>) სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტები მათი კანონიერების

შესწავლის მიზნით გადაიგზავნა შესაბამის სამართალდამცავ ორგანოში; თ<sup>2</sup>) 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.

დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 20 აგვისტოს N8----- და N8----- გადაწყვეტილებებით, შპს „ს-----სის“ განცხადებებზე შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოებები. გადაწყვეტილებებში მიეთითა, რომ 25.10.2017 წლის N1----- ხელშეკრულების მე-3 მუხლის 3.7 პუნქტის თანახმად, ვალდებულების ჩანაწერის გაუქმება „მყიდველის“ წერილობითი განცხადების საფუძველზე შესაძლებელია იმ შემთხვევაში, თუ წარმოდგენილი იქნება არქიტექტურის წერილი (დათარიღებული 2018 წლის 30 ივლისის შემდგომი პერიოდით) ნებართვის გაუცემლობის შესახებ. ამდენად, განმცხადებელს ეთხოვა ზემოაღნიშნული დოკუმენტის ან ვალდებულების გაუქმების შესახებ გარიგების მხარეთა ორმხრივი შეთანხმების წარდგენა.

2018 წლის 03 სექტემბერს შპს „ს-----სის“ წარმომადგენელმა მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და დამატებით წარადგინა ქალაქ თბილისის მუნიციპა—ტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპა—ტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2018 წლის 27 აგვისტოს გადაწყვეტილება N4-----.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 03 სექტემბრის N8----- - და N8----- გადაწყვეტილებებით განაზღვდა შპს „ს-----სის“ 2018 წლის 20 აგვისტოს განცხადებებზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოებები, ხოლო რეგისტრაციის შესახებ სააგენტოს 2018 წლის 03 სექტემბრის N8----- და N8----- გადაწყვეტილებებით შპს „ს-----სის“ მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და გაიცა ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან, რომელთა თანახმად, უძრავ ნივთებზე, მდებარე: თბილისი, მ----- მ-----ა ს-----, 3- ა----- მიმდებარედ, (ს/კ NO----- და NO-----) აღარ ფიქსირდება ვალდებულებები, რ----- ჭ-----ის მიმართ.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე მხარე თავის სასარჩელო მოთხოვნის არგუმენტაციას არსებითად ამყარებს იმ გარემოებაზე, რომ შპს „ს-----სის“ წარმომადგენლის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი ქალაქ თბილისის მუნიციპა—ტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპა—ტეტის

არქიტექტურის სამსახურის 2018 წლის 27 აგვისტოს N4----- გადაწყვეტილება, რომელიც საფუძვლად დაედო რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 03 სექტემბრის №8----- და №8----- გადაწყვეტილებების გამოცემას, არ წარმოადგენდა რ----- ზ-----სა და ა-----ს შორის 2017 წლის 25 ოქტომბერს დადებულ გადახდის განვადების უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და მის უზრუნველსაყოფად დადებული იპოთეკის ხელშეკრულების 3.7. პუნქტში მითითებული არქიტექტურის სამსახურის წერილს ნებართვების გაუცემლობის შესახებ. მოსარჩელის პოზიციით, სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2018 წლის 27 აგვისტოს N4----- გადაწყვეტილება არ შეიცავდა ინფორმაციას განმცხადებლის მის დასმულ საკითხზე, კერძოდ, ინფორმაციას ქ. თბილისში, N0----- და N0----- საკადასტრო ერთეულებზე 2018 წლის 30 ივლისის მდგომარეობით მე-4 სართულის და ლიფტის მოწყობისთვის გაცემული მშენებლობის ნებართვის შესახებ, რის გამოც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო არ იყო უფლებამოსილი მითითებული გადაწყვეტილების საფუძველზე, მოეხდინა ზემოაღნიშნულ უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული ვალდებულების შეწყვეტის რეგისტრაცია.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელე მხარის ამ არგუმენტაციას და მიუთითებს 2017 წლის 25 ოქტომბრის გადახდის განვადების უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და მის უზრუნველსაყოფად დადებული იპოთეკის ხელშეკრულების (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი N1-----) 3.7. პუნქტზე, რომლის თანახმად, იმ შემთხვევაში, თუ 2018 წლის 30 ივლისამდე არქიტექტურის საქალაქო სამსახურის მიერ არ იქნა გაცემული ამ ხელშეკრულების 1.2 ან/და 1.3 პუნქტებში მითითებული ბრძანებები, შესაბამისი მშენებლობის ნებართვებით, მაშინ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, „მყიდველის“ წერილობითი განცხადების საფუძველზე, რასაც დაერთვება არქიტექტურის სამსახურის წერილი (დათარიღებული 2018 წლის 30 ივლისის შემდგომი პერიოდით) ნებართვების გაუცემლობის შესახებ აუქმებს იპოთეკას/შეზღუდვას „უძრავ ქონებაზე“ და გასცემს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებებისგან თავისუფალ ამონაწერს. ამისთვის დამატებით „მყიდველის“ ან სხვა მესამე პირის თანხმობა ან ნებართვა საჭირო არ არის. ამდენად, ხელშეკრულების მხარეებმა ზემოაღნიშნული პუნქტით დაადგინეს ხელშეკრულების განსაკუთრებული პირობა, რომელმაც გაითვალისწინა კონკრეტული შემთხვევის მოწესრიგების სპეციალური წესი და განსაზღვრა, რომ იმ შემთხვევაში თუ 2018 წლის 30 ივლისამდე არქიტექტურის საქალაქო სამსახურის მიერ არ იქნებოდა გაცემული ამ ხელშეკრულების 1.2 (მშენებლობის ნებართვა, რომლითაც გაიზრდება შენობის სართულიანობა სამი სართულიდან 4 სართულამდე, ხოლო სასტუმროს ნომრების რაოდენობა 45-დან 60 ნომრამდე) ან/და 1.3 (სამგზავრო ლიფტის მოწყობის პროექტი და შესაბამისი მშენებლობის ნებართვა) პუნქტებში მითითებული ბრძანებები, „მყიდველის“ წერილობითი

განცხადების საფუძველზე, რასაც დაერთვებოდა არქიტექტურის სამსახურის წერილი (დათარიღებული 2018 წლის 30 ივლისის შემდგომი პერიოდით) ნებართვების გაუცემლობის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო აუქმებდა იპოთეკას/შეზღუდვას „უძრავ ქონებაზე“ და გასცემდა ამ ხელშეკრულებით გათვა—სწინებული ვალდებულებებისგან თავისუფალ ამონაწერს. სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებაზე, რომ ზემოაღნიშნული პუნქტით დადგენილი იქნა მშენებლობის ნებართვების გაცემის კონკრეტული ვადა (2018 წლის 30 ივლისამდე), რის შემდგომაც „მყიდველს“ ენიჭებოდა უფლება მიემართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის „უძრავ ქონებაზე“ რეგისტრირებული იპოთეკის/შეზღუდვის გაუქმების მოთხოვნით. ამასთან, განისაზღვრა, რომ ასეთი მიმართვისთვის დამატებით „გამყიდველის“ ან სხვა მესამე პირის თანხმობა ან ნებართვა საჭირო არ იყო. შესაბამისად, უძრავი ქონების შემძენი უფლებამოსილი ხდებოდა მსგავსი შემთხვევის დადგომისას, დამოუკიდებლად, სხვა პირთა ნების გათვა—სწინების გარეშე, მიემართა სააგენტოსთვის და მოეთხოვა მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იპოთეკის/შეზღუდვის გაუქმება.

მოცემულ შემთხვევაში, საქმის მასალებით დადგენილია და მხარეთა შორის სადავოს არ წარმოადგენს ის გარემოება, რომ 2017 წლის 25 ოქტომბრის ხელშეკრულების 3.7. პუნქტით დადგენილ ვადაში (2018 წლის 30 ივლისამდე) თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ ხელშეკრულების 1.2 (მშენებლობის ნებართვა, რომლითაც გაიზრდება შენობის სართულიანობა სამი სართულიდან 4 სართულამდე, ხოლო სასტუმროს ნომრების რაოდენობა 45-დან 60 ნომრამდე) ან/და 1.3 (სამგზავრო ლიფტის მოწყობის პროექტი და შესაბამისი მშენებლობის ნებართვა) პუნქტებით გათვა—სწინებული მშენებლობის ნებართვები გაცემული არ ყოფილა, რაც შპს „ს-----სს“ ანიჭებდა უფლებას მიემართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის N0----- და N0----- საკადასტრო კოდებზე რიცხულ ქონებაზე რეგისტრირებული ვალდებულების შეწყვეტის რეგისტრაციის შესახებ. სასამართლო მიუთითებს, რომ შპს „ს-----სმა“ გამოიყენა 2017 წლის 25 ოქტომბრის ხელშეკრულების 3.7. პუნქტით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილება და მიმართა სააგენტოს ზემოაღნიშნულ უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული ვალდებულების შეწყვეტის რეგისტრაციის შესახებ. ამასთან, წარადგინა ქალაქ თბილისის მუნიციპა—ტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპა—ტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2018 წლის 27 აგვისტოს N4----- გადაწყვეტილება, რომლის საფუძველზეც საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო გადაწყვეტილებები შპს „ს-----სის“ მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელე მხარის აპელირებას არქიტექტურის სამსახურის 2018 წლის 27 აგვისტოს N4----- გადაწყვეტილების შინაარსთან დაკავშირებით და აღნიშნავს, რომ მართა—ა 2017 წლის 25 ოქტომბრის

ხელშეკრულების 3.7. პუნქტში მითითებულია ნებართვების გაუცემლობის შესახებ არქიტექტურის სამსახურის 2018 წლის 30 ივლისის შემდგომი პერიოდით დათარიღებული წერილის წარდგენის თაობაზე, თუმცა სასამართლოს მიაჩნია, რომ არქიტექტურის სამსახურის 2018 წლის 27 აგვისტოს N4----- გადაწყვეტილება N0----- და N0----- საკადასტრო კოდეზზე რიცხული ქონების თაობაზე იმაზე მეტი ინფორმაციის შემცველ დოკუმენტს წარმოადგენდა, ვიდრე ეს სააგენტოში წარსადგენად იყო აუცილებელი. კერძოდ, მითითებულ გადაწყვეტილებაში სამსახურის მიერ სრულად აისახა ინფორმაცია ზემოაღნიშნულ უძრავ ქონებაზე გაცემული და გაუქმებული სამშენებლო ნებართვების შესახებ, რომელთა შორის არ ყოფილა მითითება არქიტექტურის სამსახურის მიერ შენობის სართულიანობის გაზრდის ან/და ლიფტის მოწყობის ნებართვების გაცემის შესახებ. სასამართლო მიუთითებს, რომ მხოლოდ ის გარემოება, რომ სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2018 წლის 27 აგვისტოს N4----- გადაწყვეტილებაში სიტყვასიტყვით არ იყო აღნიშნული სამსახურის მიერ 2018 წლის 30 ივლისამდე მე-4 სართულის ან/და ლიფტის მოწყობის ნებართვების გაუცემლობის თაობაზე, არ ნიშნავს იმას, რომ ასეთი ნებართვების არარსებობის შესახებ ინფორმაცია მითითებული გადაწყვეტილებით არ დგინდებოდა. ამასთან, გასათვალისწინებელია, რომ 2017 წლის 25 ოქტომბრის ხელშეკრულების 3.7 პუნქტში არ არის მითითებული არქიტექტურის სამსახურის წერილის რაიმე კონკრეტული ფორმით შედგენის აუცილებლობის შესახებ. აღნიშნული პუნქტის მიზნებისთვის არსებითია რეგისტრაციის განმახორციელებელ ადმინისტრაციულ ორგანოს - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიეწოდოს მეორე ადმინისტრაციული ორგანოს - არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ინფორმაცია, ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში (2018 წლის 30 ივლისამდე) სამსახურის მიერ მე-4 სართულისა და ლიფტის მოწყობის ნებართვების გაუცემლობის შესახებ, რაც ქმნის ხელშეკრულების 3.7 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევის მოცემულობას და ამავე პუნქტით დადგენილი სამართლებრივი შედეგის - მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული იპოთეკის/შეზღუდვის გაუქმების საფუძველია. ამასთან, აღსანიშნავია, რომ სასამართლოს მთავარ სხდომაზე, მოსარჩელე მხარემ თავად დაადასტურა 2018 წლის 30 ივლისამდე ასეთი ნებართვების გაუცემლობის ფაქტი. შესაბამისად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2018 წლის 27 აგვისტოს N4----- გადაწყვეტილების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მართებულად მიიჩნია, რომ ზემოაღნიშნული მშენებლობის ნებართვები სამსახურის მიერ 2018 წლის 30 ივლისამდე გაცემული არ ყოფილა და მხარეთა შორის 2017 წლის 25 ოქტომბერს დადებული ხელშეკრულების 3.7. პუნქტში გაწერილი განსაკუთრებული პირობის გათვალისწინებით, მიიღო გადაწყვეტილებები N0----- და N0----- საკადასტრო ერთეულებზე არსებულ უძრავ ნივთებზე რეგისტრირებული ვალდებულების შეწყვეტის რეგისტრაციის შესახებ.

სასამართლო ასევე ვერ გაიზიარებს მოსარჩელე მხარის აპელირებას იმ გარემოებაზე, რომ მშენებლობის ნებართვების გაუქმების შესახებ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის მიერ გამოცემული 2018 წლის 17 მაისის N1---- ბრძანება მის მიერ გასაჩივრებულია და წარმოება დასრულებული არ არის, რის გამოც მხარეს მიაჩნია, რომ შესაძლოა სამომავლოდ მშენებლობის ნებართვები კვლავ აღდგეს და არქიტექტურის სამსახურმა გასცეს შენობის სართულიანობის გაზრდისა და ლიფტის მოწყობის ნებართვები, რაც 2017 წლის 25 ოქტომბრის ხელშეკრულებით რ----- ზ-----ის ვალდებულებას წარმოადგენდა. სასამართლო განმარტავს, რომ მითითებული ხელშეკრულების 3.7 პუნქტით მხარეებმა მშენებლობის ნებართვების გაცემის კონკრეტული ვადა გაითვა—სწინეს (2018 წლის 30 ივლისამდე), რაც ხელშეკრულების განსაკუთრებულ პირობას წარმოადგენს. დადგენილია, რომ იგი გამყიდველის მიერ იქნა შესრულებული. ამდენად, სამომავლოდ ასეთი ნებართვების გაცემა ვერ შეცვლის მოცემული მომენტისთვის არსებულ ვითარებას (შენობის სართულიანობის გაზრდისა და ლიფტის მოწყობის ნებართვები არქიტექტურის სამსახურის მიერ არ იქნა გაცემული 2018 წლის 30 ივლისამდე) და არ შეიძლება წარმოადგენდეს მყიდველის უფლების შეზღუდვის საფუძველს, 2017 წლის 25 ოქტომბრის ხელშეკრულების 3.7 პუნქტით დადგენილი წესით მიმართოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული ვალდებულების შეწყვეტის რეგისტრაცია. ამასთან, მოსარჩელე მხარის პოზიციასთან დაკავშირებით, ხელშეკრულების პირობის ფორს-მაჟორული ვითარების გამო დარღვევის თაობაზე, სასამართლო მიუთითებს, რომ ფიზიკურ პირებს შორის დადებული კერძოსამართლებრივი ხელშეკრულების კონკრეტული პირობის დარღვევის მიზეზების დადგენა და ამ კუთხით ხელშეკრულებით გათვა—სწინებული ვალდებულებების დარღვევის შეფასება, არ წარმოადგენს ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით განსახილველ საკითხს.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 03 სექტემბრის №8----- და №8----- გადაწყვეტილებები გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

**7.4.** სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup> მუხლით, რომლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამასთან, კანონმდებელი მითითებული მუხლის მეორე 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 გათვა—სწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვა—სწინებული 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 2--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 გარემოებების გათვა—სწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ რ----- ჭ-----ის სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

## **8. საპროცესო ხარჯები:**

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის თანახმად, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები. სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი, ხოლო სასამართლოსგარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. ამდენად, ვინაიდან განსახილველ საქმესთან დაკავშირებით მოსარჩელის მიერ გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი, იგი უნდა დარჩეს უცვლელად, სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

## **სარეზოლუციო ნაწილი**

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-12, 2--ე, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 243-ე, 244-ე, 247-ე, 248-ე, 249-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

## **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:**

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

**მოსამართლე**  
**ოქროპირიძე**

**თამარ**