



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

14.09.2018 წელი

ქ. თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
კოლეგია
მოსამართლე ივანე აღნიაშვილი
სხდომის მდივნები მამუკა გიორგანაშვილი, ნინო გუგავა, მარიამ
ნიუარი

მოსარჩელე - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ-----ო
წარმომადგენელი - ი-----ი

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

მესამე პირი - შპს „თ-----“

(მესამე პირი საქმის განხილვასთან დაკავშირებულ სასამართლო სხდომებზე არ გამოცხადებულა)

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი
აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2017 წლის 13 ივნისის N8-----03
გადაწყვეტილება.

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2017 წლის 24 აგვისტოს N-----
გადაწყვეტილება.

1.3. დაევალოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2007 წლის 19
მარტს გაფორმებული გადახდის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულებით
გათვალისწინებული განსაკუთრებული პირობების/ვალდებულებების საჯარო
რეესტრში რეგისტრაციის განხორციელება.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო, მხარი დაუჭირა საქმეზე წარმოდგენილ შესაგებელს, განმარტა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტები გამოცემულია კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით, არ რასებობს მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი, რის გამოც სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. მესამე პირების პოზიცია

მესამე პირი - შპს „თ-----“ საქმის განხილვასთან დაკავშირებულ სასამართლო სხდომებზე არ გამოცხადებულა. მისთვის სხდომი დღე ცნობილი იყო კანონმდებლობით დადგენილი წესების დაცვით, შეტყობინება განხორციელდა საჯარო პუბლიკაციის მეშვეობით.

4. ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

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

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

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- 14.12.2006 წ. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 87).

- 20.03.2007 წ. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 107-108).
- საჯარო რეესტრის ამონაწერები (ს.ფ. 115-132).
- 04.06.2008 წ. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 157-158).

4.1.2. 2007 წლის 19 მარტს ერთის მხრივ სახელმწიფო, ქალაქ თბილისის მერიის (მტავრობის) სახით ქ. თბილისის მერის პირველ მოადგილეს (ვიცე-მერი) ადმინისტრაციის უფროსი, ქ. თბილისის მიწის მართის და განკარგვის კომისიის თავმჯდომარე მ-----სა და მეორეს მხრივ კონკურსში გამარჯვებულ დ-----ს შორის გაფორმებულ იქნა გადახდის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულება, სახელმწიფო საკუთრებაში დაქვემდებარებული ქონების, მიწის ნაკვეთის 4786,00 კვ.მ მდებარე ქ. თბილისი, ა----- მიმდებარედ გადაცემის თაობაზე.

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

2008 წლის 17 აპრილს ერთის მხრივ დ-----ს და მეორეს მხრივ მ-----ეს (შპს „კ-----“-ს უფლებამოსილი წარმომადგენელი) შორის დადებულ იქნა გადახდის განვადებით უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება N-----, უძრავი ნივთის საკადასტრო კოდი N0-----, დაზუსტებული ფართობი 4786,00 კვ.მ. 2010 წლის 26 სექტემბრის შპს „კ-----“-ს პარტნიორთა კრების ოქმით (დღის წესრიგი - დ-----თან დადებული ხელშეკრულების შეწყვეტა) ერთხმად მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება 17.04.2008 წ. გადახდის განვადებით უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების N----- შეწყვეტის შესახებ, ხოლო იმავე წლის 27 სექტემბერს ერთის მხრივ დ-----ს და მეორეს მხრივ კ-----ეს (შპს „კ-----“-ს დირექტორი) შორის დადებულ იქნა შეთანხმება 2008 წლის 17 აპრილის „გადახდის განვადებით უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და 2008 წლის 04 დეკემბრის „ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანის შესახებ“ ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ.

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

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- 19.03.2007 წ. ხელშეკრულება (ს.ფ. 16-20).
- 30.03.2007 წ. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 21-22).
- 17.04.2008 წ. ხელშეკრულება N----- (ს.ფ. 30-41).
- 26.09.2010 წ. პარტნიოთა კრების ოქმი (ს.ფ. 185).
- 27.09.2010 წ. შეთანხმება (ს.ფ. 187-191).
- 01.11.2010 წ. ხელშეკრულება (ს.ფ. 42-45).
- 24.11.2010 წ. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 194-195).

4.1.3. ქ. თბილისის მერიის ადგილობრივი ქონების მართის საქალაქო სამსახურის უფროსს 2008 წლის 23 მაისის ქ.თბილისის მერიის საფინანსო საქალაქო სამსახურის მიმართვით 20.05.2008 წ. N----- წერილის პასუხად ეცნობა, რომ დ-----ის მიერ მიზნობრივ „ბე“-ს ანგარიშზე 2007 წლის 26 იანვარს გადახდილია 85 700 ლარი, ხოლო ბიუჯეტში შპს „დ-----“-ს მიერ გადახდილია 2008 წლის 14 მარტს 1 378 036,8 ლარი და 2008 წლის 22 აპრილს - 168 768,8 ლარი (სულ 1 632 505 ლარი) .

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

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- 23.05.2008 წ. მიმართვა (ს.ფ. 24-25).
- 23.05.2008 წ. მიმართვა N----- (ს.ფ. 23).

4.1.4. სააჯრო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2011 წლის 15 მარტს N----- წერილით მიმართა სსიპ ქ-----ომ და განმარტა, რომ ქ. თბილისის მერიის მიერ აქუციონისა და პირდაპირი მიყიდვის ფორმით უძრავი ნივთების განკარგვისას, მყიდველთა მიერ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროს, ზოგიერთ შემთხვევებში უძრავი ქონება არ არის დატირთული ვალდებულებებით, არ არის ასახული ის საპრივატიზაციო პირობები, რა პირობებითაც განიკარგა ქონება და რომლის შესრულებაც დადასტურებულ უნდა იქნეს ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის მიერ, აღნიშნულიდან გამომდინარე მოთხოვნილ იქნა მითითებული ხარვეზის აღმოფხვრა და უძრავი ნივთების ვალდებულებებით დატვირთვა თვითმმართველი ერთეულის სასარგებლოდ (მიმართვას ერთვის დანართი, სადაც 23-ე პუნქტად

მითითებულია დ-----ი, 19.03.2007 წ. ხელშეკრულება N-----, საკადასტრო კოდი N 0-----).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2011 წლის 09 ივნისს მიღებულ იქნა რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 08.06.2011 წ. N 8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე, რომლითაც მოთხოვნილ იქნა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორება, განმცხადებელს ეცნობა, რომ საკადასტრო კოდეზე N 0----- რეგისტრირებულია შპს „თ-----“-ის საკუთრების უფლება, რომელიც გამორიცხავს მოთხოვნილი ვალდებულების რეგისტრაციას (უფლების რეგისტრაციის N 8-----).

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- 15.03.2011 წ. მიმართვა N----- (ს.ფ. 26-28).

4.1.5. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2017 წლის 12 ივნისს N----- წერილით მიმართა სსიპ ქ-----ომ და მოითხოვა ქ.თბილისში, ა----- მიმდებარედ, 4786 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი N0-----) ქ. თბილისის თვითმმართველ ერთეულსა და დ-----ს შორის 2007 წლის 19 მარტს გაფორმებული გადახდის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულებით (რეგისტრაციის N-----) გათვალისწინებული განსაკუთრებული პირობების/ვალდებულებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.

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

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- 12.06.2017 წ. მიმართვა N----- (ს.ფ. 46-47).

- 13.06.2017 წ. გადაწყვეტილება N 8-----03 (ს.ფ. 48).

4.1.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 13.06.2017 წ. გადაწყვეტილება N 8-----03 გადაწყვეტილება სსიპ ქ-----ის 2017 წლის 23 ივნისის N----- ადმინისტრაციული საჩივრით (რეგისტრაციის N-----) იქნა გასაჩივრებული, რასთან დაკავშირებითაც საჯარო რეესტრიოს ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 24 აგვისტოს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება N-----, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქ-----ოს N----- ადმინისტრაციული საჩივარი.

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

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- 23.06.2017 წ. ადმინისტრაციული საჩივარი N----- (ს.ფ. 49-51).
- 24.08.2017 წ. გადაწყვეტილება N----- (ს.ფ. 52-56).
- 21.09.2017 წ. სარჩელი (საქმე N 3/6----17; რეგისტრაციის N 2-----; ს.ფ. 1-13).

სამოტივაციო ნაწილი:

5. 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 დასკვნამდე, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანება „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“.

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. საერთაშორისო სამართლის რიგი უმნიშვნელოვანესი წყაროები (ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაცია, სამოქალაქო და პოლიტიკური უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტი, ასევე რეგიონალური მნიშვნელობის - კერძოდ ევროპის საბჭოს ფარგლებში მოქმედი უმნიშვნელოვანესი დოკუმენტი - ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენცია), განსაზღვრავენ რა ადამიანის იმ ძირითად უფლებებს, რომლებიც კაცობრიობის განვითარების დღევანდელ ეტაპზე განუსხვისებელია ყოველი გონიერი არსებისაგან, ადგენენ მათი დაცვის გარანტიებსა და ასეთი დაცვის განხორციელების საზედამხედველო მექანიზმებს, ერთ-ერთ უმთავრეს უფლებად, სწორედ სასამართლოსადმი მიმართვის, ასევე სამართლიანი, დამოუკიდებელი და მიუკერძოებელი სასამართლოთი პირის უზრუნველყოფის ვალდებულებას აწესებენ.

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

პირველი ნაწილის თანახმად, მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში, ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად, სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით. ისინი განსაზღვრავენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ გადაწყვეტილებას სარჩელის (განცხადების) შეტანის შესახებ. მოთხოვნის, ანუ დავის საგნის განსაზღვრა წარმოადგენს უაღრესად მნიშვნელოვან და პრინციპული ხასიათის მოთხოვნას, გამომდინარე იქედანაც, რომ სასამართლო იხილავს სარჩელს და გამოაქვს გადაწყვეტილება სწორედ ამ სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებში. დისპოზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე, მხოლოდ მოსარჩელეს აქვს უფლება განსაზღვროს სარჩელის საგანი, შეცვალოს, გაზარდოს, შეამციროს იგი და ა.შ.

საერთაშორისო სამართლის ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს წყაროს, რომელიც საქართველოს კონსტიტუციით, "საქართველოს საერთაშორისო ხელშეკრულებების შესახებ" საქართველოს კანონისა და "ნორმატიული აქტების შესახებ" საქართველოს კანონის შესაბამისად საქართველოში პირდაპირი მოქმედებს, ადამიანის უფლებების და ძირითადი თავისუფლებების დაცვის ევროპული კონვენცია წარმოადგენს. კონვენციის მე-6 მუხლის თანახმად, ყოველ ადამიანს მისი სამოქალაქო უფლებების და მოვალეობების განსაზღვრისას საქმის სამართლიანი და საჯარო განხილვის უფლება აქვს გონივრულ ვადაში დამოუკიდებელი და მიუკერძოებელი სასამართლოს მიერ, რომელიც შექმნილია კანონის საფუძველზე.

კონვენციის ეს ნორმა რეგლამეტირებულია ასევე საქართველოს კონსტიტუციაში, რომლის 42-ე მუხლი ადგენს, რომ ყოველ ადამიანს უფლება აქვს თავის უფლებათა და თავისუფლებათა დასაცავად მიმართოს სასამართლოს. ყოველი პირის უნდა განსაჯოს იმ მხოლოდ სასამართლომ, რომლის იურისდიქციასაც ექვემდებარება მისი საქმე. სარჩელი უნდა წარედგინოს იმ სასამართლოს რომელიც უფლებამოსილია განიხილოს და გადაწყვიტოს საქმე. საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლი სამართლიანი სასამართლოს უფლების (fair trial) მარეგულირებელი ცენტრალური ნორმაა, რომელშიც მოცემულია მნიშვნელოვანი სამართლებრივ-სახელმწიფოებრივი საპროცესო გარანტიები. სამართლიანი სასამართლოს უფლება წარმოადგენს სამართლებრივი სახელმწიფოს საერთო ევროპულ ფუნდამენტურ ელემენტს. იგი საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს მიერ „ხელისუფლების შტოებს შორის შეკავებისა და გაწონასწორების არქიტექტურის“ უმნიშვნელოვანეს ნაწილად განიხილება.

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის

ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგი.

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

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

7.3. საჯარო რეესტრის დანიშნულებაა სახელმწიფოს კონსტიტუციური ვალდებულებიდან გამომდინარე საკუთრების უფლების დაცვა და სამოქალაქო კანონთა მიზნიდან - საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე სამოქალაქო ბრუნვის თავისუფლების უზრუნველყოფა, თუ ამ თავისუფლების განხორციელება არ ხელყოფს მესამე პირთა უფლებებს. სამოქალაქო ბრუნვის თავისუფლების და სტაბილურობის გარანტია სწორედ სახელმწიფოს მიერ კეთილსინდისიერების პრინციპის დაცვაში მდგომარეობს. საჯარო რეესტრში უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციით სახელმწიფო იცავს ბრუნვის მონაწილეებს არაკეთილსინდისიერი გარიგებებისაგან. რეესტრის საჯარო ხასიათის გამო იგი არსებითად სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა ინტერესების უზრუნველყოფას - დაცვას ემსახურება. ყოველი დავის გადაწყვეტა საჭიროებს გარკვეული ფაქტების დადგენას, ვინაიდან სამართლით რეგულირებული ურთიერთობა შეიძლება აღმოცენდეს, განვითარდეს ან შეწყდეს მხოლოდ იურიდიული ფაქტების საფუძველზე, ე.ი. ისეთი ფაქტების საფუძველზე, რომლებსაც სამართლის ნორმა გარკვეულ იურიდიულ შედეგს უკავშირებს.

უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებისა და ფიქსაციის უპირობო გზა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაა და ამ უფლების ნამდვილობაც რეესტრის მონაცემებით დგინდება. სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამავე კოდექსის 311-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. 311¹-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. რეგისტრაცია წარმოშობს ვარაუდს, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს დაეკუთვნის კონკრეტულ პირს, რომელიც რეგისტრირებულია რეესტრში (და ვარაუდს, რომ უფლება, რომელიც გაუქმდა, აღარ არსებობს). სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. საქართველოში უფლებათა რეგისტრაცია დამფუძნებელი ეფექტის პრინციპს ემყარება, რაც გულისხმობს, რომ საკუთრების უფლების გადაცემა ან ხელშეკრულებით რეალური უფლების წარმოშობა დასრულდება მხოლოდ რეგისტრაციის შემდგომ. რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი. საჯარო რეესტრს გააჩნია სამართლებრივი გარანტიის ფუნქცია, კერძოდ, მესაკუთრეს, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით დაცული აქვს თავისი საკუთრება სხვისი ხელყოფისაგან, ხოლო შემძენი, თავის მხრივ, ენდობა საჯარო რეესტრის ჩანაწერს.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომ – სააგენტო) უფლებამოვალეობებს. ამავე საკანონმდებლო აქტის მეორე მუხლის "თ" ქვეპუნქტის მიხედვით, **რეგისტრაცია** არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ შესახებ მონაცემების,

ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

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

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2017 წლის 12 ივნისს სსიპ ქ-----
-----ოს წარმომადგენელმა ქ-----მა N8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს და მოითხოვა NO----- საკადასტროკოდით რეგისტრირებულ, ქ. თბილისში, ა----- მიმდებარედ მდებარე უძრავ ქონებაზე საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში არსებული ტექნიკური ხარვეზის შეწორება, კერძოდ, 2007 წლის 19 მარტის თვითმმართველ ერთეულსა და დ-----ს შორის გაფორმებული გადახდის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულების გათვალისწინებული განსაკუთრებული პირობების/ვალდებულებების ასახვა. საქმის მასალებით დგინდება, რომ მითითებულ უძრავ ნივთზე დ-----ის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა გადახდის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რა დროსაც ასევე დარეგისტრირებულ იქნა ვალდებულება - „მყიდველი ვალდებულია ნასყიდობის მთლიანი თანხა 957 200 აშს დოლარი დაფაროს ხელშეკრულების გაფორმების დღიდან 01 წლის ვადაში ხელშეკრულებით დადგენილი პირობებით“. რეგისტრაციის შესახებ

თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 31.05.2008 წ. N8-----03 გადაწყვეტილებით ქონების მართვის საქალაქო სამსახურის 23.05.2008 წ. N----- წერილის საფუძველზე N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული ვალდებულება სრულად გაუქმდა. უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, არსებული მდგომარეობით, ქ. თბილისში, ა----- მიმდებარედ, 4786,00 კვ.მ. არსასოფლო-სამაგრი დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი N0-----) დაზუსტებული მონაცემებით, ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულების (გაფორმების თარიღი 05.11.2010 წ.) საფუძველზე რეგისტრირებულია შპს „თ-----“-ის საკუთრების უფლება. აღნიშნული რეგისტრაციის შედეგად ამ უკანასკნელზე გაიცა საჯარო რეესტრის ამონაწერი საკუთრების უფლების დარეგისტრირების თაობაზე ვალდებულების გარეშე. აღნიშნულის გათვალისწინებით დგინდება, რომ N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკურ ხარვეზი დაშვებული არ არის, რამეთუ როგორც უკვე აღინიშნა ქონების მართვის საქალაქო სამსახურის 23.05.2008 წ. N----- წერილის საფუძველზე რეგისტრირებული ვალდებულება სრულად გაუქმდა. ამასთან აღასანიშნავის ის გარემოება, რომ მოსარჩელე მხარეს იგივე შინაარსის მოთხოვნით (15.03.2011 წ. N----- მიმართვა) მიმართული ჰქონდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის, რაზედაც ამ უკანასკნელის მიერ 09.06.2011 წ. მიღებული გადაწყვეტილებით რეგისტრაციაზე ეთქვა უარი და განემარტა, რომ N0----- საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებულია (უფლების რეგისტრაციის N8-----) შპს „თ-----“-ის საკუთრების უფლება, რაც გამორცხავს მოთხოვნილი ვალდებულების რეგისტრაციას.

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

შემთხვევაში კეთილსინდისიერი შემძენი, რომელმაც ხელშეკრულების დადებისას გამოიჩინა გონივრულობა და სიფრთხილე, არის ქონების არამართლზომიერი დაკარგვის რისკის მატარებელი.“

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

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

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

სასამართლო განმარტავს, იმისათვის, რომ შესრულდეს კანონის მოთხოვნა და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის

გამოცემის მეტად მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა კომპლექსური შეფასების შედეგად, იმისათვის, რომ თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან რაიმე შეცდომა და ამის საფუძველზე დაუსაბუთებელი დასკვნის გაკეთება.

7.5. მოსარჩელის მოთხოვნას ასევე წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს **24.08.2017 წ. N-----** გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რომლითაც ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელი ასევე საფუძვლიანია, კერძოდ:

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹-ე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო. ამავე კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესები.

სასამართლო მიუთითებს, რომ საკასაციო სასამართლომ თავის გადაწყვეტილებებში არაერთგზის განმარტა ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტის გამოცემის წესების დაცვისა და საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევისა და აქტის დასაბუთების ვალდებულება, ხოლო ასეთის შეუსრულებლობის შემთხვევაში აქტის სამართლებრივი შედეგების შესახებ, კერძოდ: ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად **ადმინისტრაციული წარმოება** არის ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების, გამოცემისა და აღსრულების, ადმინისტრაციული საჩივრის გადაწყვეტის აგრეთვე ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მომზადების, დადების ან გაუქმების მიზნით. ადმინისტრაციული წარმოება წარმოადგენს პროცედურას - წესების ერთობლიობას, თუ რა უფლება-მოვალეობებით სარგებლობენ მისი მონაწილენი. ადმინისტრაციულ წარმოებაში პირის მონაწილეობა უზრუნველყოფს არა მხოლოდ დაინტერესებული პირის მოლოდინს, რომ მის მიმართ გამოიცეს კანონიერი და დასაბუთებული აქტი, არამედ მის უფლებასაც, რომ აქტიური მონაწილეობა მიიღოს მისი მომზადების სტადიებზე, რათა ობიექტური ზეგავლენა მოახდინოს იმ სამართლებრივ შედეგზე, რომელიც შესაძლოა მის მიმართ დადგეს. ადმინისტრაციული წარმოების სრულყოფილი ჩატარება ანუ მხოლოდ სათანადო პროცედურის საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღება დიდწილად განაპირობებს მის კანონიერებას, დასაბუთებულობასა და მიზანშეწონილობას. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ეს უმნიშვნელოვანესი იმპერატიული ხასიათის დანაწესი ემსახურება საჯარო მმართველობის კანონიერების პრინციპს, რამდენადაც ყოველი მმართველობითი გადაწყვეტილების მიღება უნდა ეფუძნებოდეს განსახილველი საკითხის გარემოებებისა და ფაქტების

ობიექტურ შესწავლა-გამოკვლევას, რომლის შეფასებიდან უნდა გამომდინარეობდეს საკითხის გადასაწყვეტად ჩამოყალიბებული დასკვნა (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილება საქმეზე **N ბს-246-243 (კ-14)**).

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 201-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად გამოაქვს ერთ-ერთი შემდეგი გადაწყვეტილება: ა) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ; ბ) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე; გ) ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად კი ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით ამოწმებს ადმინისტრაციული ორგანო. ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია შეამოწმოს, აკმაყოფილებს თუ არა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონის იმ მოთხოვნას, რომელიც ადმინისტრაციული საჩივრის წარმდგენ პირს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან უპირატესობას.

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

გადამოწმებას".

სასამართლო მიუთითებს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, როგორც საჩივრის განმხილველ ორგანოს, ადმინისტრაციული საჩივრის საფუძველზე წარმოეშვა მიღებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის გადამოწმების ვალდებულება, რომლის შესაბამისად იქნა გამოკვლეულ საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და აღნიშნულის საფუძველზე მიღებული იქნა გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

7.6. 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.

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

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

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის

2017 წლის 16 ნოემბრის განჩინებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ-----ოს წარმომადგენლის სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების (საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 198-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, აეკრძალოს შპს „თ-----ს“ ქ.თბილისში, აკადემქალქის მიმდებარედ 4786 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: NO-----) განკარგვა (გასხვისება და სარგებლობის უფლებით გადაცემა) მოცემულ საქმეზე გადაწყვეტილების კანონიერ ძალში შესვლამდე ან სასარჩელო წარმოების სხვაგვარად დასრულებამდე)) გამოყენების შესახებ არ დაკმაყოფილდა (ს.ფ. 281-285). აღნიშნული განჩინება უცვლელად დარჩა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეზე პალატის მიერ 2018 წლის 09 მარტს მიღებული N----- განჩინებით (ს.ფ. 306-316).

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 05 ივნისის განჩინებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ-----ოს განცხადება სარჩელის უზრუნველყოფის თაობაზე დაკმაყოფილდა - მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს აეკრძალა სადავო უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ.თბილისში, ა----- მიმდებარედ 4786 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 0-----) სარეგისტრაციო წარმოების განხორციელება მოცემულ ადმინისტრაციულ საქმეზე სასამართლო გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლამდე.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი განსაზღვრავს საქართველოს საერთო სასამართლოების მიერ ადმინისტრაციული საქმეების განხილვისა და გადაწყვეტის საპროცესო წესებს. ამ კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მეშვიდე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ არ არსებობს სადავო ურთიერთობის მომწესრიგებელი კანონი, სასამართლო იყენებს კანონს, რომელიც აწესრიგებს მსგავს ურთიერთობას (კანონის ანალოგია), ხოლო თუ ასეთი კანონიც არ არსებობს, სასამართლო ემყარება საქართველოს კანონმდებლობის ზოგად პრინციპებს (სამართლის ანალოგია). აღნიშნული დანაწესის არსი მდგომარეობს შემდეგში: თუ არ არსებობს სამოქალაქო საპროცესო ნორმა, რომელიც არეგულირებს სასამართლო წარმოების დროს წარმოშობილ ურთიერთობას, სასამართლო იყენებს საპროცესო სამართლის იმ ნორმას, რომელიც აწესრიგებს მსგავს ურთიერთობას (კანონის ანალოგია), ხოლო თუ ასეთი ნორმაც არ არსებობს, სასამართლო ემყარება სამოქალაქო საპროცესო სამართლის ზოგად პრინციპებს (სამართლის ანალოგია). აღნიშნული ნორმის შინაარსი ცხადყოფს, რომ თუ რომელ საპროცესო ნორმას გამოიყენებს სასამართლო ანალოგიის პრინციპზე დაყრდნობით სადავო ურთიერთობის რეგულირებისას არ არის დამოკიდებული მის სუბიექტურ შეხედულებაზე, არამედ ასეთის არსებობის

პირობებში სასამართლო ვალდებულია გამოიყენოს მსგავსი ურთიერთობის მარეგულირებელი ნორმა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. აღნიშნული საკანონმდებლო აქტის დანაწესისადა იმის გათვალისწინებით, რომ წინამდებარე გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა სასარჩელო განცხადება, უნდა გაქუმდეს მოცემულ ადმინისტრაციულ საქმეზე გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს აეკრძალა სადავო უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ.თბილისში, ა----- მიმდებარედ 4786 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 0-----) სარეგისტრაციო წარმოების განხორციელება მოცემულ ადმინისტრაციულ საქმეზე სასამართლო გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლამდე.

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. აღნიშნული საკანონმდებლო აქტის დანაწესის გათვალისწინებით განჩინება/უზრუნველყოფა რომლითაც შეჩერებული იყო გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის მოქმედება, ძალას დაკარგავს მოცემულ საკითხზე სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლისას და ან/და სასარჩელო წარმოების სხვაგვარად დასრულების შემთხვევაში.

9. საპროცესო ხარჯები

სასამართლოს ხარჯების საკითხი უნდა გადაწყდეს შემდეგნაირად:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლი განსაზღვრავს სახელმწიფოსათვის არჯებუის ანაზრაურების წესს. აღნიშნული საკანონმდებლო აქტის თანახმად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია, ხოლო სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, თუ ორივე მხარე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, მაშინ სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან

დაკავშირებით გაწეულ ხარჯებს გაიღებს სახელმწიფო.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 38-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარჩელზე ბაჟის გადახდევინება წარმოებს სახელმწიფო ბაჟის შესახებ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით. ამავე კოდექსის 52-ე მუხლის შესაბამისად, სასამართლო ხარჯები (სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები), კანონით გათვალისწინებული შემთხვევების გარდა, წინასწარ შეაქვს მხარეს, რომელმაც შესაბამისი საპროცესო მოქმედების შესრულება მოითხოვა. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3%, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ფიზიკური პირისათვის პირველი ინსტანციის სასამართლოში არ უნდა აღემატებოდეს 3000 ლარს.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ სარჩელის აღძვრისას გადახდილ იქნა სახელმწიფო ბაჟი (15.09.2017 წ. საგადახდო მოთხოვნა N1) 100 ლარის ოდენობით, იმ პირობებში როდესაც წინამდებარე გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა მოსარჩელის მოთხოვნა, ზემოაღნიშნული მუხლის შესაბამისად მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 100 ლარი, უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მეორე, მე-12, 22-ე, 23-ე, 32-ე, 33-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 100 ლარი, ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ. თბილისი, გრიგოლ რობაქიძის გამზ. №7ა) თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (მდებარე: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ. №6) 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან.

მოსამართლე

ივანე აღნიაშვილი

