



საქმე №3/2761-17 წ

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

01 მაისი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე ხატია არდაზიშვილი
სხდომის მდივანი ეკა დარჩიაშვილი

მოსარჩელე - ც-----ე
წარმომადგენელი - თ-----ი

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

მესამე პირი - მ-----ე

მესამე პირი - ვ-----ი, ლ-----ა, ლ-----ე
წარმომადგენელი - დ-----ა

დავის საგანი - ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის
ნაწილობრივ ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ხარვეზის შესწორების შესახებ საჯარო

რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 17 მარტის N8-----03 გადაწყვეტილების ის ნაწილი, რომლის საფუძველზე გაცემულ ამონაწერში ქ. თბილისში, ა-----ს, ს/კ: 0----- ც-----ის წილზე გავრცელდა ლ-----ას, ლ-----ის და ვ-----ის იპოთეკის უფლებები, რეგისტრირებული 2-----წ., შესაბამისად, ამონაწერის იპოთეკის უფლების გრაფიდან ამოიშალოს ც-----ის უძრავი ქონების წილი.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და წარმოდგენილ წერილობით შესაგებელში მიუთითა, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

3. მესამე პირის პოზიცია

3.1. მესამე პირების - ვ-----ის, ლ-----ას და ლ-----ის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო. მიუთითა, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

3.2. მესამე პირი - მ-----ემ წარმოდგენილ წერილობით შესაგებელში სარჩელი ცნო და მიუთითა, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დარღვევით, რის გამოც სადავო აქტი ნაწილობრივ ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

4. ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი: 25.04.2012 წელი) დგინდება, რომ უძრავ ქონებაზე, მდებარე, ქ. თბილისი, ა-----ს, ს/კ: 0----- რეგისტრირებულია ც-----ის საკუთრების უფლება. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 2-----, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.

სასამართლო ეყრდნობა შემდგე მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან - ს/გ 101

4.1.2. 2015 წლის 03 აგვისტოს მხუჭებელს, ც-----ესა და დასაჩუქრებულს, მ-----ეს შორის დაიდო უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, მხუჭებელმა უძრავი ნივთი, მდებარე თბილისი, ა-----, ფართით: 9-----, თანასაკუთრებაში გადასცა თანაბარი წილით დასაჩუქრებულს. ხელშეკრულების მიხედვით, მხუჭებლის საკუთრების უფლება დასტურდებოდა ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან.

2015 წლის 03 აგვისტოს მ-----ემ განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ჩუქების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა, უძრავ ქონებაზე, მდებარე, ქ. თბილისი, ა-----.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 06 აგვისტოს N8-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა მ-----ის საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისი, ა-----, ფართით: 9-----.

ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი: 06.08.2015 წელი) უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, გ-----, ფართით: 9-----, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 0----- რეგისტრირებულია მ-----ის საკუთრების უფლება. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია: უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი 0----- წელი, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულება - ს/ფ-99-100

- მ-----ის 2015 წლის 03 აგვისტოს განცხადება თანდართული დოკუმენტებით - ს/ფ 98-103

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 06 აგვისტოს N8-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება - ს/ფ 106

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან - ს/ფ 107-108

4.1.3. 2016 წლის 19 სექტემბერს ერთი მხრივ, ლ-----ასა და ლ-----ეს (გამსესხებლები, იპოთეკარები) და მეორე მხრივ, მ-----ეს (მსესხებელი, მესაკუთრე) შორის დაიდო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება (სანოტარო რეგისტრაციის ნომერი 1-----), რომლის თანახმად, მ-----ემ ლ-----ასაგან 06 თვის ვადით ისესხა 2----- დოლარი, ყოველთვიურად 2,5%-ის

სარგებლის დარიცხვით, ხოლო ლ-----ისაგან 06 თვის ვადით ისესხა 1----- აშშ დოლარი, ყოველთვიურად 2,5%-ის სარგებლის დარიცხვით.

ამავე ხელშეკრულების მე-9 პუნქტის თანახმად, სესხის დაბრუნება უზრუნველყოფილი იქნა იპოთეკით. იპოთეკით დაიცვრთა უძრავი ქონება, მდებარე, ქ. თბილისი, გ-----, ფართით: 9-----.

ამავე ხელშეკრულების მე-10 პუნქტის მიხედვით, იპოთეკის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის მესაკუთრეს, თანახმად საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამონაწერისა: მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 0-----. მე-11 პუნქტის შესაბამისად კი მესაკუთრემ დაადასტურა, რომ იპოთეკის საგანი უფლებრივად უნაკლოა, იგი არ არის სადავო და საჯაროსამართლებრივად შეზღუდული. იპოთეკის საგანი არ არის დატვირთული იპოთეკით, საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკით ან სხვა რაიმე ვალდებულებით.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 20 სექტემბრის N8-----03 გადაწყვეტილებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დარეგისტრირდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება.

ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი: 20.09.2016 წელი) დგინდება, რომ უძრავი ქონების მდებარე: თბილისი, გ-----, ფართით: 9-----, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 0----- მესაკუთრეა მ-----ე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია: უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი 0----- წელი, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. იპოთეკის განყოფილებაში მითითებულია: იპოთეკარი: ლ-----ა, ლ-----ე, მესაკუთრე: მ-----ე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდგე მტკიცებულებას:

- 2016 წლის 19 სექტემბრის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება - ს/ფ 111-116
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 20 სექტემბრის N8-----03 გადაწყვეტილება- ს/ფ 120
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან - ს/ფ 121-122

4.1.4. 2017 წლის 17 მარტს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა მოსარჩელე ც-----ემ და მოითხოვა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორება უძრავ ნივთზე

მდებარე: ქ. თბილისი, გ-----, ფართით: 9-----, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 0-----.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 17 მარტს მიღებული იქნა N8-----03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ.

ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი: 17.03.2017 წელი) დგინდება, რომ უძრავ ქონებაზე მდებარე: ქ. თბილისი, გ-----, ფართით: 9-----, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 0----- რეგისტრირებულია მ-----ისა და ც-----ის თანასაკუთრების უფლება. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია: უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 2-----, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი 0----- წელი, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. იპოთეკის განყოფილებაში მითითებულია - იპოთეკარი: ლ-----ა, ლ-----ე, მესაკუთრე: მ-----ე, ც-----ე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდგე მტკიცებულებას:

- განცხადება - ს/ფ 92-93
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 17 მარტის N8-----03 გადაწყვეტილება - ს/ფ 94
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან - ს/ფ 95-96

4.1.5. 2017 წლის 06 აპრილს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა ც-----ის წარმომადგენელმა თ-----მა და მოითხოვა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორება, უძრავი ქონებაზე მდებარე: ქ. თბილისი, გ-----, ფართით: 9-----, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 0-----. კერძოდ, გადაწყვეტილების გაუქმება მხოლოდ იმ ნაწილში, რომლითაც სარეგისტრაციო სამსახურმა მოახდინა თანამესაკუთრე ც-----ის წილის იპოთეკის საგნად მითითება.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 06 აპრილის N8-----03 გადაწყვეტილებით განმცხადებელს უარი ეთქვა რეგისტრაციაზე იმ საფუძვლით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ დოკუმენტებში არსებული მონაცემები შეესაბამება უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრში

რეგისტრირებულ მონაცემებს, ამდენად ტექნიკური ხარვეზის არსებობა არ დგინდება.

2017 წლის 06 აპრილს ც-----ის წარმომადგენელმა თ-----მა ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა და მოითხოვა ტექნიკური ხარვეზის შესწორების შესახებ 2017 წლის 17 მარტის №8-----03 გადაწყვეტილების გაუქმება მხოლოდ იმ ნაწილში, რომლითაც სარეგისტრაციო სამსახურმა მოახდინა თანამესაკუთრე ც-----ის წილის იპოთეკის საგნად მითითება.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 აპრილის N1----- გადაწყვეტილებით ც-----ის წარმომადგენელს თ-----ს უარი ეთქვა 2017 წლის 06 აპრილის ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- განცხადება - ს/ფ 29
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 06 აპრილის N8-----03 გადაწყვეტილება - ს/ფ 30
- ადმინისტრაციული საჩივარი - ს/ფ 35-41
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 აპრილის N1----- გადაწყვეტილება - ს/ფ 33-34

4.1.6. 2018 წლის 17 აგვისტოს ლ-----ის წარმომადგენელ თ-----სა და ვ-----ს შორის დადო ცესია/მოთხოვნის დათმობის შესახებ გარიგება, რომლის თანახმად თ-----მ, როგორც ლ-----ის წარმომადგენელმა ვ-----ს გადასცა - სესხისა და იპოთეკის (ხელშეკრულება დამოწმებული ნოტარიუს ინგა ხარძიანის მიერ 2016 წლის 19 სექტემბერს, რეესტრის N1-----) შეძენილი პირველი რიგის იპოთეკარის უფლება ნაწილობრივ, კერძოდ - სესხის ძირითადი თანხიდან 1----- აშშ დოლარიდან 5-- აშშ დოლარი, ყოველთვიურად, ზემოთ აღნიშნული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლის დარიცხვით და გადახდით. იპოთეკარის ლ-----ის სახელზე დარჩა სესხის ძირითადი თანხა 1----- აშშ დოლარი. იპოთეკით დატვირთულია უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, გ-----, ფართით: 9-----.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2018 წლის 22 აგვისტოს N8-----03 მიღებული იქნა გადაწყვეტილება იპოთეკის ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ.

ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი: 22.08.2018 წელი) დგინდება, რომ უძრავ ქონებზე მდებარე: ქ. თბილისი, გ-----, ფართით: 9-----, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 0----- რეგისტრირებულია მ-----ისა და ც-----ის თანასაკუთრების უფლება. იპოთეკის განყოფილებაში მითითებულია: იპოთეკარი: ლ-----ა, ლ-----ე, ვ-----ი, მესაკუთრე: მ-----ე, ც-----ე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდგე მტკიცებულებას:

ცესია/მოთხოვნის დათმობის შესახებ გარიგება - ს/ფ 200-203

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 22 აგვისტოს N8-----
----03 გადაწყვეტილება - ს/ფ 205

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან - ს/ფ 206-207

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 იმ დასკვნამდე, რომ ც-----ის 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 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქცია“.

7. სამართლებრივი შეფასება

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის "დ" 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 მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული გადაწყვეტილება წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის "ა" ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონისა და სხვა საკანონმდებლო თუ კანონქვემდებარე ნორმატიული 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) უფლებამოვალეობებს.

"საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის "თ" ქვეპუნქტის შესაბამისად, 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-3 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საჯარო რეესტრის წარმოებას და ინფორმაციის ხელმისაწვდომობას უზრუნველყოფს სააგენტო, რომელიც არის კანონის საფუძველზე შექმნილი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი და ამ კანონით განსაზღვრული საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილების განმახორციელებელი მარეგისტრირებელი ორგანო. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი მიუთითებს, რომ სააგენტოს ერთ-ერთ ფუნქციას წარმოადგენს რეგისტრაცია, ხოლო ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

სასამართლო ზემოაღნიშნული სამართლებრივ ნორმათა საფუძველზე განმარტავს, რომ რეგისტრაციის მოთხოვნით სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა მიმართოს დაინტერესებულმა პირმა (მესაკუთრემ) და უნდა წარადგინოს სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია.

სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ 2015 წლის 03 აგვისტოს მ-----ემ განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ჩუქების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა, უძრავ ქონებაზე, მდებარე, ქ. თბილისი, ა-----. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 06 აგვისტოს N8-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა მ-----ის საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისი, ა-----, ფართით: 9-----. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი: 06.08.2015 წელი) დგინდება, რომ, უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, გ-----, ფართით: 9-----, მიწის (უძრავი ქონების)

საკადასტრო კოდი: 0----- რეგისტრირებულია მ-----ის საკუთრების უფლება. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია: უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი 0----- წელი, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.

ასევე დადგენილია, რომ 2016 წლის 19 სექტემბერს ერთი მხრივ, ლ-----ასა და ლ-----ეს (გამსესხებლები, იპოთეკარები) და მეორე მხრივ, მ-----ეს (მსესხებელი, მესაკუთრე) შორის დაიდო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება (სანოტარო რეგისტრაციის ნომერი 1-----), რომლის თანახმად, მ-----ემ ლ-----ასაგან 06 თვის ვადით ისესხა 2----- დოლარი, ყოველთვიურად 2,5%-ის სარგებლის დარიცხვით, ხოლო ლ-----ისაგან 06 თვის ვადით ისესხა 1----- - აშშ დოლარი, ყოველთვიურად 2,5%-ის სარგებლის დარიცხვით. ამავე ხელშეკრულების მე-9 პუნქტის თანახმად, სესხის დაბრუნება უზრუნველყოფილი იქნა იპოთეკით. იპოთეკით დაიცვირთა უძრავი ქონება, მდებარე, ქ. თბილისი, გ-----, ფართით: 9-----. ამავე ხელშეკრულების მე-10 პუნქტის მიხედვით, იპოთეკის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის მესაკუთრეს, თანახმად საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამონაწერისა: მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 0-----. მე-11 პუნქტის შესაბამისად კი მესაკუთრემ დაადასტურა, რომ იპოთეკის საგანი უფლებრივად უნაკლოა, იგი არ არის სადავო და საჯაროსამართლებრივად შეზღუდული. იპოთეკის საგანი არ არის დატვირთული იპოთეკით, საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკით ან სხვა რაიმე ვალდებულებით.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 20 სექტემბრის N8-----03 გადაწყვეტილებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დარეგისტრირდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი: 20.09.2016 წელი) დგინდება, რომ უძრავი ქონების მდებარე: თბილისი, გ-----, ფართით: 9-----, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 0----- მესაკუთრეა მ-----ე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია: უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი 0----- წელი, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. იპოთეკის განყოფილებაში მითითებულია: იპოთეკარი: ლ-----ა, ლ-----ე, მესაკუთრე: მ-----ე.

სასამართლო მიუთითებს, რომ 2016 წლის 19 სექტემბრის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების გაუქმების/ბათილად ცნობის დამადასტურებელი მტკიცებულება მხარეებს არ წარმოუდგენიათ.

სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ 2015 წლის 03 აგვისტოს მჩუქებელს, ც-----ესა და დასაჩუქრებულს, მ-----ეს შორის დაიდო უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, მჩუქებელმა უძრავი ნივთი, მდებარე თბილისი, ა-----, ფართით: 9-----, თანასაკუთრებაში გადასცა თანაბარი წილით დასაჩუქრებულს. ხელშეკრულების მიხედვით, მჩუქებლის საკუთრების უფლება დასტურდებოდა ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან №882012166462, მომზადების თარიღი 25/04/2012 წელი. ასევე დადგენილია, რომ 2017 წლის 17 მარტს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა მოსარჩელე ც-----ემ და მოითხოვა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორება უძრავ ნივთზე მდებარე: ქ. თბილისი, გ-----, ფართით: 9-----, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 0-----. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 17 მარტს მიღებული იქნა N8-----03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი: 17.03.2017 წელი) დგინდება, რომ უძრავ ქონებზე მდებარე: ქ. თბილისი, გ-----, ფართით: 9-----, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 0----- რეგისტრირებულია მ-----ისა და ც-----ის თანასაკუთრების უფლება. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია: უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 2-----, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი 0----- წელი, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. იპოთეკის განყოფილებაში მითითებულია - იპოთეკარი: ლ-----ა, ლ-----ე, მესაკუთრე: მ-----ე, ც-----ე.

"საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის 28-ე მუხლის მიხედვით, მარეგისტრირებული ორგანო ვალდებულია აღმოჩენისთანავე შეასწოროს თავის მიერ დაშვებული ტექნიკური ხარვეზი, რომელიც გამოწვეულია დოკუმენტაციიდან მონაცემების უზუსტო გადატანით და ტექნიკური ან გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომით. ტექნიკურ ხარვეზად ჩაითვლება ასევე ორთოგრაფიული, არითმეტიკული ან სხვა სახის ტექნიკური უზუსტობა.

სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ 2017 წლის 06 აპრილს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა ც-----ის წარმომადგენელმა თ-----მა და მოითხოვა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორება, უძრავი ქონებაზე მდებარე: ქ. თბილისი, გ-----, ფართით: 9-----, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 0-----. კერძოდ, გადაწყვეტილების გაუქმება მხოლოდ იმ ნაწილში, რომლითაც სარეგისტრაციო სამსახურმა მოახდინა თანამესაკუთრე ც-----ის წილის იპოთეკის საგნად მითითება. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 06 აპრილის N8-----03 გადაწყვეტილებით განმცხადებელს უარი ეთქვა რეგისტრაციაზე იმ საფუძვლით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ დოკუმენტებში არსებული მონაცემები შეესაბამება უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებს, ამდენად ტექნიკური ხარვეზის არსებობა არ დგინდება.

სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 59-ე მუხლზე, რომლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია მის მიერ გამოცემულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში გაასწოროს ტექნიკური, აგრეთვე გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში არსებითი შესწორების შეტანა ნიშნავს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას, ხოლო მე-3 ნაწილის მიხედვით, შეცდომების გასწორება უნდა გამოქვეყნდეს ან გადაეცეს ოფიციალური გაცნობისათვის იმავე წესით, რომელიც დადგენილია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოქვეყნებისათვის ან გაცნობისათვის.

აღნიშნული განმტკიცებულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონითაც, რომლის 28-ე მუხლი იმპერატიულად ადგენს, რომ 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 ტექნიკური ხარვეზი დაშვებული იქნა

დოკუმენტაციიდან მონაცემების გადატანისას, რაც გასწორდა ც-----ის მიმართვის საფუძველზე უძრავ ქონებაზე მდებარე თბილისი, გ-----, ფართით: 9-----, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 0----- მესაკუთრედ მ-----ესთან ერთად მითითებული იქნა ასევე ც-----
---ე.

რაც შეეხება იპოთეკის უფლებას, მისი რეგისტრაციის საფუძველი გახდა 2016 წლის 19 სექტემბრის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომელშიც მითითებულია, რომ სესხის დაბრუნება უზრუნველყოფილი იქნა იპოთეკით. იპოთეკით დაიცვრთა უძრავი ქონება, მდებარე, ქ. თბილისი, გ-----, ფართით: 9-----. ამავე ხელშეკრულების მე-10 პუნქტის მიხედვით, იპოთეკის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის მესაკუთრეს, თანახმად საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამონაწერისა: მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 0-----. მესაკუთრემ დაადასტურა, რომ იპოთეკის საგანი უფლებრივად უნაკლოა, იგი არ არის სადავო და საჯაროსამართლებრივად შეზღუდული. იპოთეკის საგანი არ არის დატვირთული იპოთეკით, საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკით ან სხვა რაიმე ვალდებულებით. აღნიშნული ხელშეკრულების გაუქმების/ბათილად ცნობის დამადასტურებელი მტკიცებულება მხარეებს არ წარმოუდგენიათ.

ამდენად, სასამართლო იზიარებს მოპასუხე მხარის პოზიციას და აღნიშნავს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა არ წარმოადგენს ტექნიკურ უზუსტობას, რომელიც შეიძლება ადმინისტრაციულ ორგანოს დაშვებული ჰქონდეს დოკუმენტაციიდან მონაცემების უზუსტო გადატანით, ტექნიკური ან გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომით. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ზუსტად არის გადატანილი სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებაში მითითებული ინფორმაცია, ამდენად, არ არსებობს ტექნიკური ხარვეზის შესწორების საფუძველი.

7.3. სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით, რომლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი 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 გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

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

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, ც-----ის სარჩელი დაუსაბუთებელია, გასაჩივრებული სადავო აქტი მიღებულია კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნათა გათვალისწინებით და შესაბამისად, არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

8. საპროცესო ხარჯები

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

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-3, მე-4, მე-12, მე-13, 22-ე, 23-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ც-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 100 (ასი) ლარი, ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს, მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, გრიგოლ რობაქიძის გამზირი №7ა), სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის (მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ. №6) მეშვეობით.

მოსამართლე:

ხატია არდაზიშვილი