



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

15 ნოემბერი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე მერი გულუაშვილი
სხდომის მდივანი ნინო მაღალაძე

მოსარჩელე: ა-----

წარმომადგენელი - ავ-----ე; ნ-----

მოპასუხე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი - ი-----ე;

მესამე პირი: თე-----ი;

მესამე პირი - თა-----ე;

წარმომადგენელი - გ-----ია

მესამე პირი - ა-----ვა;

წარმომადგენელი - ავ-----ე

მესამე პირი - შპს " ტა-----ტი";

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი
აქტების ბათილად ცნობა.

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი „რეგისტრაციის შესახებ“ საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2017 წლის
5 ივლისის N----- გადაწყვეტილება;

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი „რეგისტრაციის შესახებ“ საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2017 წლის

5 ივლისის N-----3 გადაწყვეტილება;

- 1.3. ბათილად იქნეს ცნობილი „რეგისტრაციის შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2018 წლის 12 იანვრის N----- გადაწყვეტილება;
- 1.4. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 16 თებერვლის N----- გადაწყვეტილება „ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის 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. შესაბამისად, სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. მესამე პირის პოზიცია:

მესამე პირი -**მესამე პირის** თა-----ის წარმომადგენელმა გ-----იამ მხარი დაუჭირა მოპასუხის პოზიციას და განმარტა, რომ სახეზე არ არ იყო სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

მესამე პირი - ა-----ვას წარმომადგენელმა ავ-----ემ მხარი დაუჭირა სარჩელს და მოითხოვა სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა.

მესამე პირები შპს " ტა-----ტი" და თე-----ი სასამართლო სხდომაზე არ გამოცხადდნენ, მათვის სხდომის დღე ცნობილი იყო კანონით დადგენილი წესით, შესაბამისად მათი პოზიცია სასამართლოსათვის უცნობია.

4.1. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1.1. 2016 წლის 08 სექტემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებით, ა-----მ შპს „ტა-----ტისაგან“ შეიძინა ქალაქ თბილისში, გ-----ი (ნაკვეთი N-----) მდებარე მშენებარე ბინა N7 (+9.075 ნიშნული), ფართით 70.70 კვ.მ. ამავე ხელშეკრულებით, მხარეები შეთანხმდნენ ნასყიდობის ფასსა და გადახდის პირობებზე.

მოცემული ხელშეკრულების მე-13 პუნქტის თანახმად, იმ შემთხვევაში თუ მყიდველი ვერ შეძლებს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების დანართი N1-ით გათვალისწინებულ ვადაში და ვადის გადაცილება შეადგენს თხუთმეტ კალენდარულ დღეს, გამყიდველი წერილობით აცნობებს მყიდველს ამ უკანასკნელის მიერ ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობის შესახებ და უფლებამოსილია, ვადამდე შეწყვიტოს ხელშეკრულება. ასეთ შემთხვევაში გამყიდველმა უნდა აუნაზღაუროს მყიდველს გადახდილი თანხა უკვე განხორციელებული შენატანის 10 %-ის დაქვითვით.

დანართი N1-ის თანახმად, მყიდველის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის ფასის „გამყიდველისათვის“ გადახდის გრაფიკი: ფასის საერთო ღირებულების გადახდა 28885 აშშ დოლარის განხორციელება შპს „ტა-----დის“ მიერ. პირველადი შენატანი შეადგენს 10000 აშშ დოლარის ექვ.ლარს. დარჩენილი 28885 დოლარს შეიტანს ეტაპობრივად.

თანხის სრულად გადაუხდელობის შემთხვევაში მხარეებს შორის არსებული ხელშეკრულება გაუქმდება შპს „ტა-----ტის“ მიერ გაკეთებული განაცხადის საფუძველზე, წარდგენილი დოკუმენტაციის შესაბამისად.

2016 წლის 8 სექტემბერს შპს „ტა-----ტმა“ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა წარდგენილი დოკუმენტის საფუძველზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქალაქი , თბილისი, გორგასლის ქუჩა N73, (ნაკვეთი N-----), ბინა N7.

„რეგისტრაციის შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 13 სექტემბრის გადაწყვეტილებით მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-2016 წლის 8 სექტემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება (ს.ფ. 55-62)

-განცხადება საკუთრებს უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის რეგისტრაციის შესახებ **(ს.ფ. 54)**

-„რეგისტრაციის შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის N----- (13.09.2016) გადაწყვეტილება; საკადასტრო კოდი: 0----- (ს.ფ. 65)

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 66-67)

4.1.2. 2017 წლის 05 ივლისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს მიმართა შპს „ტა-----ტის“ წარმომადგენელმა თამარ ტალიაშვილმა და მოითხოვა საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების შეწყვეტის რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, საკადასტრო კოდით 0-----.

სარეგისტრაციო განცხადებას ერთვოდა შპს „ტა-----ტის“ წარმომადგენელ თამარ ტალიაშვილსა და ა-----ს წარმომადგენელ ა----- ---ვას შეთანხმება, 2016 წლის 08 სექტემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებს შეწყვეტის თაობაზე, რადგან ა----- არ ასრულებდა წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს.

თავის მხრივ, ა-----ვას უფლებამოსილებას ადასტურებს 2016 წლის 28 ნოემბერს გაცემული მინდობილობა, რომლითაც ა-----ვას მიენიჭა უფლებამოსილება წარმოადგინოს ა----- ყველა სახელმწიფო დაწესებულებასა და ორგანიზაციაში, ფიზიკურ და იურიდიულ პირებთან ურთიერთობაში, მათ შორის საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, მეწარმეთა და არასამეწარმეო იურიდიული პირების რეესტრში, საგადასახადო ინსპექციაში, შემოსავლების სამსახურში, ნებისმიერ ადმინისტრაციულ ორგანოში, რათა ზემოაღნიშნულ დაწესებულებებში შეიტანოს ნებისმიერი სახის განცხადება და მიიღოს ყველა სახის დოკუმენტი, ინფორმაცია, ცნობა, მათ შორის მიიღოს შედარების აქტი, გამოითხოვოს საარქივო მასალა/დოკუმენტი, წარადგინოს ელექტრონული დეკლარაცია, განახორციელოს/შეასრულოს ნებისმიერი საგადასახადო-საშემოსავლო პროცედურა/დავალება. აგრეთვე წარმოადგინოს საქართველოში არსებული სს „საქართველოს ბანკის“ და სს პროკრედიტ ბანკის“ ნებისმიერ ფილიალსა და სათაო ოფისში, რათა მართოს და განკარგოს ი/მ ა-----ს (ს/კ 1-----) კუთვნილი ანგარიშები განახორციელოს ნებისმიერი სახის საბანკო ტრანზაქცია (შეიტანოს ა გამოიტანოს თანხა ანგარიშებიდან, მოახდინოს გადარიცხვა, კონვერტაცია, ასევე აიღოს ბანკომატის მიერ მითვისებული პლასტიკური ბარათი და გააქტიუროს, პლასტიკური ბარათის დაკარგვის შემთხვევაში აიღოს ახალი და გააქტიუროს და აშ). ისარგებლოს ბანკში არსებული ყველანაირი დისტანციური პროდუქციებით, ინტერნეტბანკით, მობილ ბანკით და სხვა, მიიღოს ცნობები და საბანკო ამონაწერი, მიიღოს საბანკო დიჯი-პასი, გააფორმოს შიდა ხელშეკრულებები, ხელი მოაწეროს ყველა საჭირო დოკუმენტაციას და შეასრულოს ყველა ის მოქმედება, რაც საჭირო გახდება ზემოაღნიშნული დავალებების შესასრულებლად.

საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების შეწყვეტის რეგისტრაციის შესახებ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის N----- (05.07.2017) გადაწყვეტილებით განმცხადებლის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-შპს „ტა-----ტის“ წარმომადგენლის თამ-----ს 2017 წლი 5 ივლისის განცხადება (ს.ფ. 69)

-2017 წლის 5 ივნისის შეთანხმება (ს.ფ.70)

-სანოტარო აქტი, სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის N----- რეგისტრაციის თარიღი 28.11.2016წ (ს.ფ.71-72)

4.1.3. „რეგისტრაციის შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის N-----3 (05.07.2017) გადაწყვეტილებით, თე-----ის მოთხოვნა ქალაქ თბილისში, გ-----ი (ნაკვეთი N-----) მდებარე მშენებარე ბინა N7-ის (+9.075 ნიშნული), ფართით 70.70 კვ.მ. საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე

დაკმაყოფილდა (საფუძველი: 2017 წლის 05 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულება; საკადასტრო კოდი: 0-----).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-2017 წლის 5 ივლისის განცხადება (ს.ფ.81)

-2017 წლის 05 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულება; საკადასტრო კოდი: 0-----
----- (ს.ფ.82-83)

-„რეგისტრაციის შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის N-----3 (05.07.2017) გადაწყვეტილება (ს.ფ. 77)

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 84-85)

4.1.4. „რეგისტრაციის შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის N----- (12.01.2018) გადაწყვეტილებით, თა-----ის მოთხოვნა ქალაქ თბილისში, გ-----ი (ნაკეთი) N-----) მდებარე მშენებარე ბინა N7-ის (+9.075 ნიშნლი), ფართობით 70.70 კვ.მ. საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე დაკმაყოფილდა (საფუძველი: 2018 წლის 10 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულება).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-2018 წლის 10 იანვრის განცხადება (ს.ფ. 84)

-2018 წლის 10 იანვრის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ.95-96)

-„რეგისტრაციის შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის N----- (12.01.2018) გადაწყვეტილება (ს.ფ. 106)

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ.107-108)

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი; სამოქალაქო 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 მიერადმინისტრაციული 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 ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2017 წლის 5 ივლისის N-----; „რეგისტრაციის შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2017 წლის 5 ივლისის N----- 3, „რეგისტრაციის შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2018 წლის 12 იანვრის N----- და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 16 თებერვლის N---- გადაწყვეტილებები წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. აღსანიშნავია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო წარმოადგენს ადმინისტრაციულ ორგანოს, აქტები გამოცემულია ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე და ისინი შეიცავენ მოწესრიგებას, წყვეტენ კონკრეტული პირების უფლებებსა და მოვალეობებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, 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) უფლებამოვალეობებს.

მიითითებული 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.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული

ვალდებულებები. ამავე მუხლის მე-5 პუნქტის მიხედვით, ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ა“-„ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული უფლებების, ხოლო კერძო სამართლის იურიდიული პირის მონაწილეობით 1 წელზე მეტი ვადით დადებული გარიგებების (მათ შორის, გარიგებებისა, რომელთა საერთო ვადა აღემატება 1 წელს) საფუძველზე – აგრეთვე ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ვ“-„ი“ და „ლ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული უფლებების წარმოშობისათვის აუცილებელია მათი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილ გარემოებებს წარმოადგენს, რომ 2016 წლის 8 სექტემბერს შპს „ტა-----ტმა“ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა წარდგენილი დოკუმენტის (უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი 08/09/2016) საფუძველზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქალაქი, თბილისი, გორგასლის ქუჩა N73, (ნაკვეთი N-----), ბინა N7 ა-----ს სასარგებლოდ.

„რეგისტრაციის შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 13 სექტემბრის გადაწყვეტილებით მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე, რომლითაც ა----- ვალდებულების გრაფაში იქნა რეგისტრირებული მყიდველად.

საქმის გარემოებებით ასევე დადგენილია, რომ 2017 წლის 05 ივლისს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს მიმართა შპს ტა-----ტის“ წარმომადგენელმა თამარ ტალიაშვილმა და მოითხოვა საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების შეწყვეტის რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე.

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.

მიუთითებული 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 საფუძველები.

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შეწყვეტის ან/და მასზე უარის თქმის საფუძველზე განსაზღვრავს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი. კერძოდ, აღნიშნული კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად,

მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ: ა) განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად; ა¹) არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური; ბ) განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ არის წარდგენილი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ფორმითა და წესით; გ) განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ იძლევა ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის საგნისა და სუბიექტის ან/და საგნის მესაკუთრის ან მართლზომიერი მფლობელის იდენტიფიკაციის საშუალებას; დ) სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს; ე) მისთვის ოფიციალურად გახდა ცნობილი სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის გასაჩივრების ფაქტი და ეს გასაჩივრება აჩერებს სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის მოქმედებას; ვ) წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებას; ზ) არსებობს ამ კანონის 25-ე მუხლით განსაზღვრული შემთხვევა; თ) მიწის ნაკვეთზე უფლების, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნისას მარეგისტრირებელ ორგანოში არ არის დაცული მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო მონაცემები ან მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული საკადასტრო მონაცემი არ შეესაბამება ინსტრუქციით დადგენილ მოთხოვნებს; თ1) სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტები მათი კანონიერების შესწავლის მიზნით გადაიგზავნა შესაბამის სამართალდამცავ ორგანოში; თ2) საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციის შესახებ განცხადებას არ ერთვის საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობის დამადასტურებელი სამართლებრივი აქტი, თუმცა წარდგენილია საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის გამოყენების თაობაზე სასამართლოსთვის მიმართვისა და ჩაბარების დოკუმენტი სარჩელის და სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების მოთხოვნის შესახებ განცხადების ასლთან ერთად ან/და სააპელაციო სასამართლოში საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის გამოყენების თაობაზე დავის მიმდინარეობის დამადასტურებელი დოკუმენტი; ი) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

ამავე კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის შესაბამისად, მარეგისტრირებული

ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მოცემულ შემთხვევაში შპს „ტა-----ტის“ წარმომადგენელს მოპასუხისათვის არ მიუძღრება ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის გამო მომავალი მესაკუთრის რეგისტრაციის გაუქმების მოთხოვნით იმის გამო, რომ მყიდველის მიერ დარღვეულ იქნა ხელშეკრულებით დადგენილი ნასყიდობის ფასის გადახდა-გრაფიკი; შპს „ტა-----ტის“ წარმომადგენელმა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარადგინა შპს „ტა-----ტის“ წარმომადგენლის თამარ ტალიაშვილსა და ა-----ს წარმომადგენელ ა-----ვას შორის გაფორმებული შეთანხმება, 2016 წლის 08 სექტემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების შეწყვეტის თაობაზე, ამ ხელშეკრულების თანახმად მხარეებმა ნება გამოხატეს მათ შორის დადებული ხელშეკრულების შეწყვეტაზე, ხელშეკრულებას ხელს აწერს თამ-----, როგორც შპს „ტა-----ტის“ წარმომადგენელი და ა-----ვა, როგორც ა-----ს წარმომადგენელი. ამდენად, მოცემულ შემთხვევაში სასამართლოს კვლევის საგანს არ წარმოადგენს სახეზეა თუ არა გამყიდველის მიერ ხელშეკრულებაზე ცალმხრივად უარის თქმის საფუძველი (ამის დადგენა შესაძლოა სხვა დავის პირობებში გახდეს აუცილებელი), დავის საგნის ფარგლებში სასამართლომ უნდა დაადგინოს რეგისტრაციის კანონიერება იმ მოცემულობის გათვალისწინებით, როდესაც ხელშეკრულების მონაწილის სახელით გადაწყვეტილებას იღებს მისი წარმომადგენელი ხელშეკრულების გაუქმების შესახებ, რამდენად სწორად იქნა შეფასებული მისი უფლებამოსილება ამგვარი ხელშეკრულების დასადებად.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილია არაუფლებამოსილი პირის მიერ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 103-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, გარიგება შეიძლება დაიდოს წარმომადგენლის მეშვეობითაც. წარმომადგენლის უფლებამოსილება ან კანონიდან გამომდინარეობს ანდა წარმოიშობა დავალების (მინდობილობის) საფუძველზე. ამავე კოდექსის 709-ე მუხლით დავალების ხელშეკრულებით რწმუნებული ვალდებულია შეასრულოს მისთვის დავალებული (მინდობილი) ერთი ან რამდენიმე მოქმედება მარწმუნებლის სახელითა და ხარჯზე.

2016 წლის 28 ნოემბერს გაცემული მინდობილობით ა-----ვას მიენიჭა უფლებამოსილება წარმოადგინოს ა----- ყველა სახელმწიფო დაწესებულებასა და ორგანიზაციაში, ფიზიკურ და იურიდიულ პირებთან ურთიერთობაში, მათ შორის საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, მეწარმეთა და არასამეწარმეო იურიდიული პირების რეესტრში, საგადასახადო ინსპექციაში, შემოსავლების სამსახურში, ნებისმიერ ადმინისტრაციულ ორგანოში, რათა ზემოაღნიშნულ დაწესებულებებში შეიტანოს ნებისმიერი სახის განცხადება და მიიღოს ყველა სახის დოკუმენტი, ინფორმაცია, ცნობა, მათ შორის მიიღოს შედარების აქტი, გამოითხოვოს საარქივო მასალა/დოკუმენტი, წარადგინოს ელექტრონული დეკლარაცია, განხორციელოს/შეასრულოს ნებისმიერი საგადასახადო-საშემოსავლო პროცედურა/დავალება. აგრეთვე წარმოადგინოს საქართველოში არსებული სს „საქართველოს ბანკის“ და სს პროკრედიტ ბანკის“ ნებისმიერ ფილიალსა და სათაო ოფისში, რათა მართოს და განკარგოს ი/მ ა-----ს (ს/კ 1-----) კუთვნილი ანგარიშები განხორციელოს ნებისმიერი სახის საბანკო ტრანზაქცია (შეიტანოს ან გამოიტანოს თანხა ანგარიშებიდან, მოახდინოს გადარიცხვა, კონვერტაცია, ასევე აიღოს ბანკომატის მიერ მითვისებული პლასტიკური ბარათი და გააქტიუროს, პლასტიკური ბარათის დაკარგვის შემთხვევაში აიღოს ახალი და გააქტიუროს და აშ). ისარგებლოს ბანკში არსებული ყველანაირი დისტანციური პროდუქციებით, ინტერნეტბანკით, მობილ ბანკით და სხვა, მიიღოს ცნობები და საბანკო ამონაწერი, მიიღოს საბანკო დიჯი-პასი, გააფორმოს შიდა ხელშეკრულებები, ხელი მოაწეროს ყველა საჭირო დოკუმენტაციას და შეასრულოს ყველა ის მოქმედება, რაც საჭირო გახდება ზემოაღნიშნული დავალებების შესასრულებლად.

წარმოდგენილ მინდობილობაში არ ირკვევა მინიჭებული უფლებამოსილება ა-----ს სახელით შეწყვიტოს წინარე ხელშეკრულება მისმა წარმომადგენელმა, ამ კონკრეტული სახის დავალების მიცემა საერთოდ არ იკვეთება ჩამონათვალ უფლებამოსილებებში. ამდენად, სასამართლო თვლის, რომ ამ უფლებამოსილებით აღჭურვა არ ვლინდება 2016 წლის 28 ნოემბერს გაცემული მინდობილობის საფუძველზე, რაც სასამართლოს აძლევს საფუძველს დასკვნისათვის, რომ წარმოდგენილი მინდობილობა მყიდველის სახელით ამ უფლებამოსილების განხორციელების შესაძლებლობას არ ადგენს და შესაბამისად ხელშეკრულების შეწყვეტაზე ნება გამოვლენილია არაუფლებამოსილი პირის მიერ. შპს „ტა-----ტის“ წარმომადგენლის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტი იყო ხარვეზიანი და არ ქმნიდა რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილებების განხორციელების საფუძველს. „რეგისტრაციის შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2017 წლის 5 ივლისის N----- გადაწყვეტილების მიღებისას მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებული იყო გამოეკლავა ხარვეზი, კერძოდ მხარეთა შორის დადებულ წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების გაუქმების თაობაზე ნების გამოვლენა არაუფლებამოსილ

პირის მიერ.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი „რეგისტრაციის შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2017 წლის 5 ივლისის N----- გადაწყვეტილება გამოცემულია მოქმედი კანონმდებლობის ნორმათა დარღვევით და ბათილად უნდა იქნას ცნობილი.

7.3. სასამართლო დაუსაბუთებლად მიიჩნევს მოსარჩელის მოთხოვნას „რეგისტრაციის შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2017 წლის 5 ივლისის N-----3 და „რეგისტრაციის შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2018 წლის 12 იანვრის N----- და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 16 თებერვლის N---- გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის ნაწილში და აღნიშნულთან დაკავშირებით განმარტავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია ბათილად ან არარად უნდა გამოცხადდეს, თუ ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის თანახმად, ბათილია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ „რეგისტრაციის შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2017 წლის 5 ივლისის N-----3 და „რეგისტრაციის შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2018 წლის 12 იანვრის N----- გადაწყვეტილებებს საფუძვლად უდევს ნასყიდობის ხელშეკრულებები. სასამართლო მიუთითებს, რომ წინა რეგისტრაციის უკანონობა თავისთავად არ იწვევს შემდგომი რეგისტრაციის ბათილობას, შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლის კანონიერების გადასინჯვის გარეშე, თუმცა აღნიშნული მიდგომა მოქმედებს მესამე პირებთან მიმართებაში, ვინაიდან რეგისტრირებული მესაკუთრე, თუნდაც ის არ იყოს უძრავი ნივთის ნამდვილი მესაკუთრე, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველზე, მესამე პირებისათვის მიიჩნევა ნამდვილ მესაკუთრედ.

სასამართლო დამატებით განმარტავს საჯარო რეესტრის დანიშნულებას, კერძოდ 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. ხოლო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა.

სასამართლო ზემოაღნიშნული ნორმების საფუძველზე კვლავ განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 5 ივლისის N----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა ავტომატურად არ იწვევს მის შემდგომ განხორციელებული ყველა იურიდიული მნიშვნელობის ქმედების გაუქმებას, ნასყიდობის ხელშეკრულებების კანონიერების შესწავლის გარეშე მათ საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაციის გაუქმება სამართლებრივ საფუძველსაა მოკლებული (იხ.საქ. უზ. სასამართლოს გადაწყვეტილება ბს-408-403 (2კ-14)).

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო თვლის, რომ „რეგისტრაციის შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2017 წლის 5 ივლისის N-----3, „რეგისტრაციის შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2018 წლის 12 იანვრის N----- გადაწყვეტილებები, რომლითაც საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ნასყიდობის ხელშეკრულებები, შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძველს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული სადავო ურთიერთობის მარეგულირებელ ნორმებთან.

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლით განსაზღვრულია მხარეთა შორის ხარჯების განაწილების წესი. აღნიშნული მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოპასუხეებს: საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა დაეკისროთ მოსარჩელის სასარგებლოდ 100 ლარის გადახდა მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის ასანაზღაურებლად.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო

კოდექსის 1-ლი, მე-2, მე-10, მე-12, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ა-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 5 ივლისის N----- გადაწყვეტილება.
3. დანარჩენ სასარჩელო მოთხოვნების ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
4. მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დაეკისროს მოსარჩელე ა-----ს სასარგებლოდ 100 (ასი) ლარის გადახდა;
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მისამართი - თბილისი, გრიგოლ რობაქიძის გამზირი №7ა) 14 დღის ვადაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარების დღიდან, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის (მისამართი - თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, №64) მეშვეობით.

მოსამართლე:

მერი გულუაშვილი