

ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეებზე
№ 1 (ლურჯი)

პრივატიზება

1. პრივატიზება

კონკურსის წესით პრივატიზება

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

№ ბს-630-217(კ-05)

27 თებერვალი, 2007წ., ქ.თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე),
ლ. ლაზარაშვილი (მომხსენებელი),
ნ. სხირტლაძე

დავის საგანი: პრივატიზების ბათილობა.

აღწერილობითი ნაწილი:

1996წ. 7 თებერვალს ყვარლის რ-ნის პროკურატურამ თ. ა-შვილის სასარგებლოდ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ყვარლის რ-ნის სასამართლოს სახელმწიფო ქონების მართვის ყვარლის რაიონული განყოფილების მიმართ. მოსარჩელემ მოითხოვა ყვარლის რ-ნის სოფ. ... ცენტრში მდებარე ერთოთახიანი ნაგებობის კონკურსისა და აუქციონის წესით გაყიდვის შედეგების ბათილად ცნობა.

სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლები მდგომარეობდა შემდეგში:

ყვარლის რ-ნის პროკურატურამ ყვარლის რ-ნის სოფ. ... მცხოვრები თ. ა-შვილის განცხადების საფუძველზე შეამოწმა სოფ. ... ცენტრში მდებარე, ... საკრებულოს გამგეობის ბალანსზე რიცხული ერთოთახიანი ნაგებობის ჯერ კონკურსის, შემდეგ კი აუქციონის წესით გაყიდვის კანონიერება. შემოწმებით დადგინდა, რომ საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1994წ. 18 მარტის №750 დადგენილებით სოფ. ... ცენტრში მდებარე, ... გამგეობის ბალანსზე რიცხული ერთოთახიანი ნაგებობა შეტანილ იქნა საპრივატიზებო ნუსხაში. 1995წ. 5 ივლისს მოხდა მისი კონკურსის წესით გაყიდვა, გამარჯვებულად გამოცხადდა თ. ა-შვილი, რომელმაც გადაიხადა გამოსასყიდი თანხის ნაწილი. 1995წ. 3 ნოემბერს სახელმწიფო ქონების მართვის ყვარლის რაიონულ განყოფილებას თ. ა-შვილმა აცნობა, რომ არ შეისყიდა აღნიშნულ შენობას, თუ არ დაკმაყოფილებოდა მისი მოთხოვნა ამ ნაგებობით დაკავებული მიწის ნაკვეთის დამხმარე სათაგების ასაშენებლად მისთვის გადაცემის შესახებ. აღნიშნული განცხადება ქონების მართვის სამმართველომ თ. ა-შვილის მიერ საპრივატიზებო თანხის გადახდაზე უარის თქმად მიიჩნია და 1995წ. 29 დეკემბერს ნაგებობა აუქციონის წესით გაყიდა განმეორებით, რა დროსაც ნაგებობა ლ. ა-შვილმა შეისყიდა.

მოსარჩელის მითითებით, თ. ა-შვილს ყვარლის რ-ნის გამგებლისა და ... საკრებულოს გამგებლის ზეპირი განკარგულების საფუძველზე 1993 წლიდან კანონიერად ჰქონდა დაკავებული სადავო შენობა, რომელსაც ჩაუტარა მიმდინარე შეკეთება და საყოფაცხოვრებო ნივთები შეიტანა. ამიტომ მოპასუხე, კანონით დადგენილი წესით, ვალდებული იყო, ნაგებობა გაეყიდა არა კონკურსის წესით, არამედ პირდაპირი მიყიდვით მიეყიდა თ. ა-შვილისათვის, ვინაიდან მას ნაგებობა მმართველობის ორგანოების თანხმობით ჰქონდა დაკავებული. კონკურსის წესით გაყიდვის მიზანშეწონილად მიჩნევის შემთხვევაში კი ჯერ უნდა მომხდარიყო თ. ა-შვილის სადავო ნაგებობიდან გამოსახლება მისთვის სხვა საცხოვრებელი ნაგებობის გადაცემით და მხოლოდ ამის შემდეგ განხორციელებულიყო ობიექტის რეალიზაცია.

ყვარლის რ-ნის სასამართლოს 1996წ. 5 აპრილის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა და სახელმწიფო ქონების მართვის ყვარლის რაიონული განყოფილების გადაწყვეტილებები კონკურსისა და აუქციონის წესით სადავო ქონების გაყიდვის შესახებ გაუქმდა, როგორც კანონსაწინააღმდეგოა.

* ამ საქმესთან დაკავშირებით იხ. სუსგ 2002, № 2, ადმინ., გვ. 185-189

აღნიშნულ გადაწყვეტილებაზე საქართველოს უზენაეს სასამართლოში ზედამხედველობის წესით პროტესტი შეიტანა მოპასუხე სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ყვარლის რაიონულმა განყოფილებამ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო სამართლის საქმეთა სასამართლო კოლეგიის 1997წ. 25 თებერვლის განჩინებით პროტესტი დაკმაყოფილდა და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე რ-ნის სასამართლოს.

გურჯაანის რ-ნის სასამართლოს 1997წ. 23 სექტემბრის გადაწყვეტილებით მოსარჩელე საქართველოს ყვარლის რ-ნის პროკურატურის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლობის გამო, რაც საკასაციო წესით გაასაჩივრა თ. ა-შვილმა და მისი გაუქმება და საქმის ხელახლა განხილვისათვის იმავე სასამართლოსათვის დაბრუნება მოითხოვა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო სამართლის საქმეთა სასამართლო კოლეგიის 1997წ. 18 ნოემბრის განჩინებით საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, 1997წ. 23 სექტემბრის გურჯაანის რ-ნის სასამართლოს გადაწყვეტილება გაუქმდა და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

საგარეჯოს რ-ნის სასამართლოს 1998წ. 11 მარტის გადაწყვეტილებით ყვარლის რ-ნის პროკურორის სარჩელი თ. ა-შვილის ინტერესების დასაცავად არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლობის გამო.

1999წ. 12 მაისს თ. ა-შვილმა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ზედამხედველობის წესით საჩივრით მიმართა და მოითხოვა 1998წ. 11 მარტის საგარეჯოს რ-ნის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2000წ. 28 მარტის განჩინებით თ. ა-შვილის საზედამხედველო საჩივარი დაკმაყოფილდა, გაუქმდა საგარეჯოს რ-ნის სასამართლოს 1998წ. 11 მარტის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა ყვარლის რ-ნის სასამართლოს.

ყვარლის რაიონული სასამართლოს 2000წ. 10 ივლისის გადაწყვეტილებით თ. ა-შვილის სასარჩელო მოთხოვნა სახელმწიფო ქონების მართვის ყვარლის განყოფილების და თანამოპასუხე დ. ა-შვილის მიმართ სოფ. ... ყოფილი უბნის რწმუნებულის ოთახის ჯერ კონკურსის, ხოლო შემდეგ აუქციონის წესით გაყიდვის შედეგების ბათილად ცნობის შესახებ დაკმაყოფილდა.

რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 1993წ. დასაწყისში ყვარლის რ-ნის ყოფილი გამგებლის ზეპირი განკარგულების საფუძველზე თ. ა-შვილს ნება დაერთო საცხოვრებლად დაეკავებინა ყვარლის რ-ნის სოფ. ... ცენტრში მდებარე ... გამგეობის ბალანსზე რიცხული სოფლის ყოფილი უბნის რწმუნებულის ოთახი, რომელსაც თ. ა-შვილმა ჩაუტარა მიმდინარე რემონტი, შეიტანა საყოფაცხოვრებო ნივთები და ცხოვრობდა. საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1994წ. 18 მარტის დადგენილების საფუძველზე აღნიშნული ფართი შეტანილ იქნა საპრივატიზებო ნუსხაში. გამოცხადდა სადავო ოთახის კონკურსის წესით გაყიდვა. ყვარლის რ-ნის გამგებლის 1994წ. 20 დეკემბრის განკარგულებით ... სოფლის საკრებულოს ბალანსზე რიცხული სადავო შენობის პრივატიზაცია დროებით შეჩერდა. 1996წ. 23 მაისის ყვარლის რ-ნის გამგებლის განკარგულებით განახლდა ზემოაღნიშნული ობიექტის პრივატიზება. პრივატიზების შეჩერების პერიოდში 1995წ. 5 ივლისს ჩატარდა კონკურსი, რომელშიც გაიმარჯვა თ. ა-შვილმა, მაგრამ მან კანონით დადგენილ ვადაში არ გადაიხადა თანხა იმ მოტივით, რომ ყვარლის სახელმწიფო ქონების მართვის განყოფილებას მოსთხოვა, შეესწავლა მისი განცხადება, რითაც მოითხოვდა 48კვ.მ ეზოსათვის საურმე გზის მიმატებას. სახელმწიფო ქონების მართვის ყვარლის განყოფილებამ აღნიშნული განცხადება მიიჩნია თ. ა-შვილის მიერ თანხის გადახდაზე უარის თქმად, რის გამოც გააუქმა კონკურსის შედეგები და 1995წ. 29 დეკემბერს სადავო ოთახი აუქციონის წესით დ. ა-შვილს მიჰყიდა.

რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ სახელმწიფო ქონების მართვის ყვარლის რაიონული სამმართველო არ იყო უფლებამოსილი, 1994წ. 20 დეკემბრიდან 1996წ. 23 მაისამდე ჩაეტარებინა სადავო ობიექტზე კონკურსი ან აუქციონი. გამგებელს „ადგილობრივი მმართველობისა და თვითმმართველობის შესახებ“ ორგანული კანონის მე-7 და მე-8 მუხლების „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტების, საქართველოს რესპუბლიკის მთავრობის 1992წ. 11 აგვისტოს №829 დადგენილებისა და საქართველოს პრეზიდენტის 1996წ. 2 თებერვლის №143-ე ბრძანებულების საფუძველზე ჰქონდა პრივატიზაციის შეჩერების უფლება.

ამასთან, რაიონულმა სასამართლომ თ. ა-შვილის მიერ სასამართლო სხდომაზე წარდგენილი მოთხოვნა დავის საგნის გაზრდის შესახებ, კერძოდ, სადავო ობიექტზე თ. ა-შვილის საკუთრების ცნობის თაობაზე არ დააკმაყოფილა იმ მოტივით, რომ აღნიშნულს მოჰყვებოდა საქმის უსაფუძვლო გაჭიანურება.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს თ. ა-შვილმა და დ. ა-შვილმა.

თ. ა-შვილმა მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილში შესწორების შეტანა და სადავო საბინაზე მისი პირდაპირი მიყიდვის უფლებისა და საკუთრების ცნობა იმ მოტივით, რომ სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილია კონკურსისა და აუქციონის არასწორად ჩატარების ფაქტი და სადავო ბინაზე თ. ასაბიშვილის უფლება. ამასთან, მართალია, პროკურატურის სარჩელში ასეთი მოთხოვნა არ არის, რამდენადაც სარჩელის მომზადების დროს იგი ვერ გაითვალისწინეს, თუმცა სასამართლოს გადაწყვეტილების გამოტანამდე მას, როგორც მოსარჩელეს, ჰქონდა სარჩელის გადიდებისა თუ შემცირების უფლება. შემდგომ თ. ა-შვილმა დამატებითი სააპელაციო საჩივარი წარუდგინა სასამართლოს და მოითხოვა სადავო ბინაზე მისი საკუთრების უფლების ცნობა.

დ. ა-შვილმა მოითხოვა რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და განმარტა, რომ გამგეობის ბალანსზე რიცხული სადავო ერთოთახიანი ნაგებობა მიშენებულია მის კუთვნილ ოროთახიან ბინაზე. ეს მიშენება 1904 წელს მოხდა, შემდეგ შიგ გახსნილი იყო დუქანი, მოგვიანებით კი გამოიყენებოდა უბნის რწმუნებულის ოთახად. 1993 წელს მიმართა ... გამგეობას ამ ოთახის, როგორც მისი მამა-პაპის კუთვნილის, მის სახელზე აღრიცხვის მოთხოვნით. გამგეობამ განუმარტა, რომ პირდაპირი გზით მიყიდვის უფლება არ ჰქონდათ და 1995წ. 29 დეკემბერს ჩატარდა აუქციონი, რომელზედაც მან შეისყიდა აღნიშნული ოთახი და 1996 წელს სანოტარო წესით დაიკანონა. 1995წ. 5 ივლისს თ. ა-შვილის მიერ ბინის შესყიდვის, მასში მუდმივად ჩაწერის, ოთახში მისი კუთვნილი ნივთების არსებობისა და გამგეობის მიერ სიტყვიერი თანხმობის ფაქტები სინამდვილეს არ შეესაბამებოდა.

თბილისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა პალატის 2001წ. 21 ივნისის გადაწყვეტილებით თ. ა-შვილის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლოს აღნიშნული გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა დ. ა-შვილმა და მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და საქმის ხელხლა განსახილველად დაბრუნება იმ საფუძველზე, რომ ყვარლის რაიონული სასამართლოს 2000წ. 10 ივლისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით მის მიერაც იყო გასაჩივრებული, მაგრამ თბილისის საოლქო სასამართლოს მის სააპელაციო საჩივარზე საერთოდ არ უმსჯელია, რითაც დაირღვა სსკ-ის 374-ე, 377-ე მუხლების მოთხოვნები, ამასთან, სასამართლოს გადაწყვეტილება იყო დაუსაბუთებელი, რაც შეუძლებელს ხდიდა მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებას.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2002წ. 25 იანვრის განჩინებით დ. ა-შვილის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა – თბილისის საოლქო სასამართლოს 2001წ. 21 ივნისის გადაწყვეტილება გაუქმდა და დ. ა-შვილის საჩივრის ნაწილში საქმე განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

თბილისის საოლქო სასამართლოს 2004წ. 29 აპრილის საოქმო განჩინებით საქმეში მესამე პირად ჩაბმულ იქნა ყვარლის რ-ნის გამგეობა.

თბილისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2004წ. 30 სექტემბრის განჩინებით დ. ა-შვილის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ რაიონული სასამართლოს მიერ სწორად იქნა დადგენილი შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: 1993 წელს ყვარლის რ-ნის გამგებლისა და თ. ა-შვილის სიტყვიერი შეთანხმების საფუძველზე თ. ა-შვილს საცხოვრებლად გადაეცა ყვარლის რ-ნის სოფ. ... ცენტრში მდებარე, ... გამგეობის ბალანსზე რიცხული სოფლის რწმუნებულის ოთახი. 1994წ. 18 მარტის მინისტრთა კაბინეტის დადგენილების საფუძველზე აღნიშნული ფართი შეტანილ იქნა საპრივატიზაციო ნუსხაში. 1994წ. 20 დეკემბრის ყვარლის რ-ნის გამგებლის განკარგულებით ... სოფლის საკრებულოს ბალანსზე რიცხული სადავო შენობის პრივატიზაცია შეჩერდა, რის გამოც კონკურსი არ შედგა. 1996წ. 23 მაისის ყვარლის რ-ნის გამგებლის განკარგულებით განახლდა ამ ობიექტის პრივატიზება. 1995წ. 5 ივლისს ჩატარდა კონკურსი, რომელშიც გაიმარჯვა თ. ა-შვილმა, მაგრამ მან კანონით დადგენილ ვადაში არ გადაიხდა თანხა, რის გამოც სახელმწიფო

ქონების მართვის ყვარლის განყოფილებამ გააუქმა კონკურსის შედეგები და 1995წ. 29 დეკემბერს სადავო ოთახი აუქციონის წესით დ. ა-შვილს მიჰყიდა.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ყვარლის რ-ნის გამგებელს სადავო ობიექტის პრივატიზების შეჩერების უფლება ჰქონდა, ხოლო სახელმწიფო ქონების მართვის ყვარლის რ-ნის განყოფილება არ იყო უფლებამოსილი, პრივატიზების შეჩერების პერიოდში სადავო ობიექტი ჯერ კონკურსის, ხოლო შემდეგ აუქციონის წესით გაეყიდა, ვინაიდან საქართველოს „ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის შესახებ“ ორგანული კანონის მე-7 და მე-8 მუხლების „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტებით ადგილობრივი მმართველობისა და თვითმმართველობის კომპეტენციაში შედიოდა ადგილობრივი ქონების ფლობა, სარგებლობა, განკარგვა. საქართველოს პრეზიდენტის 1996წ. 2 თებერვლის №143 ბრძანებულების თანახმად კი მმართველობის ადგილობრივ ორგანოებს მუნიციპალური საკუთრების საპრივატიზაციო ობიექტების ნუსხის დამტკიცების უფლება 1996წ. ბოლომდე ჰქონდათ.

აღნიშნული განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა დ. ა-შვილმა, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

კასატორის მითითებით, ყვარლის რაიონული სასამართლოს მიერ განხილულ იქნა ყვარლის რ-ნის პროკურატურის 1996წ. სასარჩელო განცხადება, რისი უფლებაც ამ უკანასკნელს არ ჰქონდა, რითაც დაირღვა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით განსაზღვრული დისპოზიციურობის პრინციპი. სასამართლომ დავის გადასაწყვეტად გამოიყენა კანონი, რომლიც არ უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ, საქართველოს ორგანული კანონი „ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის შესახებ“, ვინაიდან აღნიშნული ნორმატიული აქტი მიღებულ იქნა 1997წ. 16 ოქტომბერს და იგი 1995წ. 29 დეკემბრის ურთიერთობებზე ვერ გავრცელდებოდა. ასევე არასწორი იყო საქართველოს პრეზიდენტის 1996წ. 29 თებერვლის №143 ბრძანებულების სააპელაციო სასამართლოს მიერ გამოყენება, რადგან არც ეს უკანასკნელი მოქმედებდა სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის დროს, აღნიშნულით კი დარღვეულია სსკ-ის 393.2 მუხლის „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტისა და 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის მოთხოვნები.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების გამოკვლევის შედეგად მიიჩნევს, რომ დ. ა-შვილის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს თბილისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა პალატის 2004წ. 30 სექტემბრის განჩინება და საკასაციო სასამართლოს მიერ მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, თ. ა-შვილის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს: 1993 წელს ყვარლის რ-ნის გამგებლისა და თ. ა-შვილის სიტყვიერი შეთანხმების საფუძველზე თ. ა-შვილს საცხოვრებლად გადაეცა ყვარლის რ-ნის სოფ. ... ცენტრში მდებარე ... გამგებობის ბალანსზე რიცხული სოფლის რწმუნებულის ოთახი. 1994წ. 18 მარტის მინისტრთა კაბინეტის დადგენილების საფუძველზე აღნიშნული ფართი შეტანილი იქნა საპრივატიზაციო ნუსხაში. 1994წ. 20 დეკემბრის ყვარლის რ-ნის გამგებლის განკარგულებით შეჩერდა ... სოფლის საკრებულოს ბალანსზე რიცხული სადავო შენობის პრივატიზაცია. 1996წ. 23 მაისის ყვარლის რ-ნის გამგებლის განკარგულებით განახლდა ამ ობიექტის პრივატიზება. 1995წ. 5 ივლისს ჩატარდა კონკურსი, რომელშიც გაიმარჯვა თ. ა-შვილმა, მაგრამ მან კანონით დადგენილ ვადაში არ გადაიხადა თანხა, რის გამოც სახელმწიფო ქონების მართვის ყვარლის განყოფილებამ გააუქმა კონკურსის შედეგები და 1995წ. 29 დეკემბერს სადავო ოთახი აუქციონის წესით კვლავ განკარგა, რა დროსაც ოთახი შეიძინა დ. ა-შვილმა.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ აღნიშნულ ფაქტობრივ გარემოებებს. აღნიშნულ გარემოებებს სადავოდ არ ხდის არც კასატორი. საკასაციო საჩივარი ეფუძნება სააპელაციო სასამართლოს მიერ კანონის არასწორ გამოყენებას და საქმის ფაქტობრივი გარემოებების არასწორ სამართლებრივ შეფასებას, რასაც საკასაციო სასამართლო იზიარებს.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის მსჯელობას სააპელაციო სასამართლოს მიერ „ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის შესახებ“ 1997წ. 16 ოქტომბრის ორგანული კანონისა და საქართველოს პრეზიდენტის 1996წ. 29 თებერვლის №143

ბრძანებულების არასწორად გამოყენების თაობაზე. სადავო აუქციონი ჩატარებულია 1995წ. დეკემბერში, როდესაც აღნიშნული აქტები არ მოქმედებდა, შესაბამისად, ისინი ვერ შეეფარებოდა სადავო ურთიერთობას.

ზემოაღნიშნული ნორმების არასწორი გამოყენების შედეგად სააპელაციო სასამართლო მივიდა მცდარ დასკვნამდე სადავო ნაგებობის პრივატიზების კანონის მოთხოვნათა დაუცველად განხორციელების თაობაზე. კერძოდ, სააპელაციო სასამართლომ დაუშვებლად მიიჩნია სადავო ნაგებობის პრივატიზება იმ პირობებში, როდესაც არსებობდა ყვარლის რ-ნის გამგებლის 1994წ. 20 დეკემბრის განკარგულება აღნიშნული ნაგებობის პრივატიზების შეჩერების შესახებ.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ყვარლის რ-ნის გამგებლის ერთპიროვნული აქტის – 1994წ. 20 დეკემბრის ზემოაღნიშნულ განკარგულების არსებობა არ წარმოადგენდა სადავო აუქციონის ბათილად ცნობის საფუძველს.

„საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზაციის სახელმწიფო პროგრამის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მთავრობის 1992წ. 11 აგვისტოს №829 დადგენილების მე-5 მუხლის თანახმად, მას შემდეგ, რაც პრივატიზების ადგილობრივ პროგრამას დაამტკიცებს ადგილობრივი მმართველობის ორგანო, იგი იქცევა პრივატიზაციის სახელმწიფო პროგრამის შემადგენელ ნაწილად. საქმის მასალების თანახმად, სოფ. ... უბნის ყოფილი რწმუნებულის ოთახი საპრივატიზებო ნუსხაში შეტანილი იყო საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1994წ. 18 მარტის №750 განკარგულებით. ამდენად, სადავო აუქციონის ჩატარების მომენტიდან იგი უკვე წარმოადგენდა პრივატიზების ერთიან სახელმწიფო გეგმაში შეტანილ ობიექტს და ექვემდებარებოდა პრივატიზებას.

სადავო პერიოდში მოქმედი „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის 1991წ. 9 აგვისტოს კანონის მე-15 მუხლის თანახმად, გადაწყვეტილებას საწარმოს აუქციონის წესით გაყიდვის შესახებ იღებდა საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სახელმწიფო კომიტეტი ან მისი ტერიტორიული ორგანო საწარმოს მუშაკებთან და ხელისუფლების ადგილობრივ ორგანოებთან შეთანხმებით. საქართველოს რესპუბლიკის მთავრობის 1992წ. 29 მაისის №612 დადგენილებით დამტკიცებული სახელმწიფო ქონების აუქციონით გაყიდვის შესახებ დებულების მე-2 მუხლის თანახმად, „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების შესახებ“ კანონის შესაბამისად აუქციონით გაყიდვის გადაწყვეტილებას მიიღებენ სახელმწიფო ქონების მართვის კომიტეტი ან მისი ტერიტორიული ორგანო. ამდენად, სახელმწიფო ქონების აუქციონის წესით გაყიდვის შემთხვევაში ერთიან სახელმწიფო საპრივატიზებო გეგმაში შეტანილი ობიექტის გაყიდვის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღება ორგანოს წარმოადგენდა მხოლოდ სახელმწიფო ქონების მართვის კომიტეტი ან მისი ტერიტორიული ორგანო. ადგილობრივი მმართველობის ორგანოები არ განეკუთვნებოდნენ აღნიშნულ საკითხზე გადაწყვეტილების მიღება ორგანოებს, ისინი მხოლოდ თანხმობას იძლეოდნენ პრივატიზების ამა თუ იმ ფორმის გამოყენებაზე.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ კანონით გათვალისწინებული სახელმწიფო ხელისუფლების ადგილობრივი ორგანოების ზემოაღნიშნული თანხმობა აუქციონის წესით ქონების პრივატიზებაზე უნდა გაეცა რ-ნის (ქალაქის) კოლეგიური ორგანოს – გამგეობას გადაწყვეტილებით, რამდენადაც სადავო პერიოდში მოქმედი „საქართველოს რესპუბლიკის რ-ნის (ქალაქის) სახელმწიფო ხელისუფლებისა და მმართველობის ადგილობრივი ორგანოების შესახებ დროებითი დებულების დამტკიცების თაობაზე“ სახელმწიფოს მეთაურის 1993წ. 2 აგვისტოს №93 ბრძანებულებით დამტკიცებული დებულების მე-12 მუხლის თანახმად, მუნიციპალურ საკუთრებას განაგებდა და აღნიშნულ საკითხზე გადაწყვეტილებებს იღებდა კოლეგიური ორგანო – რ-ნის (ქალაქის) გამგეობა, ხოლო ამავე დებულების მე-15 მუხლით რ-ნის (ქალაქის) გამგებელი ხელს აწერდა გამგეობის მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებებს. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ხელისუფლების ადგილობრივი ორგანოს მიერ სახელმწიფო ქონების აუქციონის წესით პრივატიზებაზე თავისი თანხმობის უკან გათხოვა შეეძლო ისევ კოლეგიური ორგანოს – რ-ნის (ქალაქის) გამგეობას გადაწყვეტილებით.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ყვარლის რ-ნის გამგებლის ერთპიროვნულ აქტს – 1994წ. 20 დეკემბრის ზემოაღნიშნულ განკარგულებას ვერ მოჰყვებოდა შესაბამისი იურიდიული შედეგი, რამდენადაც გამგებლის კომპეტენციაში არ შედიოდა პრივატიზების შეჩერების საკითხის გადაწყვეტა. მოცემულ შემთხვევაში ყვარლის გამგებელმა 1994წ. 20 დეკემბრის განკარგულებით ერთპიროვნულად შეაჩერა ყოფილი უბნის რწმუნებულის ოთახის პრივატიზაცია იმ მოტივით, რომ

უახლოეს მომავალში უნდა განხილულიყო ზოგიერთი საპრივატიზებო ობიექტის მუნიციპალურ საკუთრებაში დატოვების საკითხი. აღნიშნული პრივატიზების შეჩერების კომპეტენცია სახელმწიფოს მეთაურის 1993წ. 2 აგვისტოს №93 ბრძანებულებით დამტკიცებული დებულების მე-12 მუხლის თანახმად გააჩნდა პრივატიზებაზე გადაწყვეტილების მიმღებ ორგანოს – სახელმწიფო ქონების მართვის კომიტეტს ან მის ტერიტორიულ ორგანოს, ხოლო თუკი გამგებლის მიერ განხორციელებულ აღნიშნულ შეჩერებას განვიხილავთ როგორც პრივატიზების მოცემული ფორმით განხორციელებაზე მიცემული თანხმობის დროებით უკან გათხოვას, აღნიშნულის კომპეტენცია გააჩნდა კოლექტიურ ორგანოს – რ-ნის გამგეობას და არა რ-ნის გამგებელს ერთპიროვნულად, რამდენადაც გამგეობა განკარგავდა მუნიციპალურ საკუთრებას და არა გამგებელი. ამასთან, მიუხედავად გამგებლის აღნიშნული განკარგულების არსებობისა, თავად გამგეობის წარმომადგენელი, ჩვეულებრივ, მონაწილეობას იღებდა საპრივატიზებო კომისიის სხდომებში და ხელი არ შეუშლია ობიექტის პრივატიზების მსვლელობისათვის.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში ყვარლის გამგებლის 1994წ. 20 დეკემბრის განკარგულება არ განაპირობებდა საქართველოს რესპუბლიკის მთავრობის 1992წ. 29 მაისის №612 დადგენილებით დამტკიცებული სახელმწიფო ქონების აუქციონით გაყიდვის შესახებ დებულების მე-12 მუხლით გათვალისწინებული სახელმწიფო ქონების აუქციონით გაყიდვის შესახებ გარიგების ბათილობის საფუძვლის – აუქციონის ჩატარების წესის უხეშად დარღვევის არსებობას.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ, ზოგადად, თ. ა-შვილის სარჩელი სრულიად დაუსაბუთებელია, იგი ვერ ასაბუთებს, თუ როგორ შეილახა მისი ინტერესი სადავო აუქციონის ჩატარებით, რა კონკრეტული დარღვევით ჩატარდა აუქციონი, ამასთან, შეჩერების პერიოდში აუქციონის ჩატარებას მოსარჩელე არც აფუძნებს თავის სარჩელს. თავად ყვარლის რ-ნის გამგეობა კი სადავოდ არ ხდის აუქციონის კანონიერებას.

საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს კასატორის მსჯელობას იმ ნაწილში, რომ მოცემული საქმე აღძრულია არაუფლებამოსილი პირის – პროკურატურის სარჩელით და სასამართლო არ იყო უფლებამოსილი, განეხილა აღნიშნული საქმე. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ აღნიშნული საქმე თავის დროზე აღძრულია 1964წ. საქართველოს სსრ სამოქალაქო საპროცესო სამართლის კოდექსის შესაბამისად, რომელიც ითვალისწინებდა საქმის აღძვრას სასამართლოში პროკურორის განცხადებით სხვა პირთა უფლებათა და კანონით დაცული ინტერესების დასაცავად (მუხ. 4, 41). პროკურორის სარჩელის საფუძველზე პრივატიზების გარიგების ბათილად ცნობის შესახებ დავის აღძვრის შეძლებლობას ასევე ითვალისწინებდა „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის 1991წ. 9 აგვისტოს კანონის 23-ე მუხლის მე-3 პუნქტი. ამასთან, ახალი სსკ-ის ამოქმედების შემდგომ საქმე გაგრძელდა თ. ა-შვილის, როგორც მოსარჩელის მონაწილეობით, რომელმაც მხარი დაუჭერა აღნიშნულ სარჩელს. ახალი სსკ-ის ამოქმედების შემდგომ აღნიშნული საქმის განხილვა გაგრძელდა ამ კოდექსით დადგენილი წესით, როგორც ამას ითვალისწინებდა აღნიშნული კოდექსის გარდამავალი და დასკვნითი დებულებების 436-ე მუხლი. ამდენად, კასატორის მიერ მითითებული ზემოაღნიშნული გარემოება არ წარმოადგენდა საქმის განხილვის დამაბრკოლებელ გარემოებას.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სსკ-ის 411-ე მუხლის შესაბამისად, საკასაციო სასამართლომ ახალი გადაწყვეტილების მიღებით არ უნდა დააკმაყოფილოს სასარჩელო განცხადება.

სსკ-ის 47-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად თ. ა-შვილი, როგორც პენსიონერი, უნდა გათავისუფლდეს სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, სსკ-ის 411-ე მუხლით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. დ. ა-შვილის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;

2. გაუქმდეს თბილისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა პალატის 2004წ. 30 სექტემბრის განჩინება და საკასაციო სასამართლოს მიერ მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. თ. ა-შვილის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

ხანდაზმულობა

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

№ ბს-455-44(კ-05)

2 აგვისტო, 2007 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატამ შემდეგი შემადგენლობით: ნ. სხირტლაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

მ. ვაჩაძე,

ნ. ქადაგიძე

დავის საგანი: უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობა, სადავო ქონების პრივატიზებისა და შემდგომი ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა.

აღწერილობითი ნაწილი:

13.12.99წ. თბილისის კრწანისი-მთაწმინდის რაიონულ სასამართლოში სარჩელი აღძრა დ. ბ-შვილმა და მოითხოვა მ. ბ-შვილის მეკვიდრედ და პოლიტიკური რეპრესიების მსხვერპლად ცნობა, ქ. თბილისში ... ქ. №17-სა და ... ქ. №30-ში მდებარე დანაშთი ქონების მესაკუთრედ ცნობა, პრივატიზებისა და ყიდვა-გაყიდვის იმ ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა, რომელთა საგანსაც აღნიშნული უძრავი ქონება წარმოადგენდა.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ 1923 წლიდან ცხოვრობდა ქ. თბილისში, ... ქ. №17-ში მდებარე საცხოვრებელ სახლში, რომელიც ამავე წელს შეიძინა მისმა მამამ – ა. ბ-შვილმა. მან სახლი გააფორმა მამამისის, მ. ბ-შვილის სახელზე. სახლთან ერთად შექმნილ იქნა სახლის უკანა ფრთა, განლაგებული ... ქ. №30-ში. 26.04.28წ. სრულიად საქართველოს საბჭოთა ცენტრალური აღმასრულებელი კომიტეტისა და საქართველოს სოციალისტური საბჭოთა რესპუბლიკის სახალხო კომისართა საბჭოს №27 დადგენილებით „მოუვლელობის გამო ქალაქ ადგილას საცხოვრებელ შენობათა მუნიციპალიზაციის წესის შესახებ“ ქალაქის საბჭოს მიეცა უფლება, სპეციალური კომისიის მეშვეობით, მოეხდინა საცხოვრებელი სახლების ტექნიკური დათვალიერება, კომისია უფლებამოსილი იყო მიეცა ვადა სახლთმფლობელისათვის საჭირო რემონტის გასაკეთებლად ან აღედრა შუამდგომლობა სათანადო სახალხო სასამართლოს წინაშე შენობის მოუვლელობის დასადასტურებლად. მოუვლელობის დადასტურების შემთხვევაში, რისი დამდგენი დოკუმენტიც არ საჩივრდებოდა, ქალაქის საბჭო წარუდგენდა შუამდგომლობას საქართველოს ცაკის პრეზიდიუმს, რომელიც თავისი დადგენილებით ახდენდა შენობის უსასყიდლო მუნიციპალიზაციას.

მოსარჩელის განცხადებით 27.07.28წ. საბინაო სასამართლოს მიუღია განჩინება მოსარჩელის მამის კუთვნილი სახლის მოუვლელად ცნობის შესახებ. 29.08.28წ. საქართველოს ცაკ-ის მცირე პრეზიდიუმის სხდომის №20 ოქმის თანახმად, ცაკ-ის პრეზიდიუმმა დადგენილებით შეაჩერა 172 სახლის მუნიციპალიზაცია. ამონაწერს თან ერთვოდა აღნიშნული სახლების სია, რომელშიც 103-ე ნომრად მითითებული იქნა „მ. ბ-შვილი, ... ქ. №17“. 17.01.29წ. მუნიციპალიზებული სახლების დაბრუნებაზე უარის თქმის სია №3, რომელსაც ხელს აწერს ცაკ-ის მდივანი და დამოწმებულია კანცელარიის ბეჭდით, 2324 ნომრით შეტანილია ბ-შვილი, ... ქ. №17, 10 ოთახი. ჩამორთმევის შემდეგ მოსარჩელის ოჯახი დატოვეს სამ ოთახში კომუნალური პირობით. აღნიშნულით დასრულდა სახლის ჩამორთმევის პროცესი. სახლის უკანა ფრთა, მდებარე ... ქ. №30-ში, მის ოჯახს ჩამოართვეს 1929 წელს. აღნიშნულ სახლში დარჩათ მხოლოდ 2 ოთახი, რითაც შეილახა მათი, როგორც მესაკუთრეთა უფლებები. მოსარჩელის განცხადებით, მამკვიდრებლების მ. ბ-შვილის

და ა. ბ-შვილის გარდაცვალების შემდეგ სარჩელის აღძვრის დროს ის მათი ერთადერთ მემკვიდრეს წარმოადგენდა, რის გამოც უფლებამოსილი იყო წამოეწყო დავა 1928-1929წწ. უკანონოდ ჩამორთმეული ქონების თაობაზე. „იმ ქონების დაბრუნებაზე შუამდგომლობათა მიღებისა და განხილვის შეწყვეტის შესახებ, რომელიც ჩამორთმეულია 1933 წლამდე ჩათვლით“ 08.02.38წ. საქართველოს სსრ ცენტრალური აღმასრულებელი კომისიის ცირკულარული წერილის შესაბამისად, 1997წ. 8 ივნისამდე საქართველოს სასამართლოები განსახილველად არ იღებდნენ აღნიშნულ პერიოდში ჩამორთმეული სახლების დაბრუნების მოთხოვნებს, ანუ მანამდე, ვიდრე საკონსტიტუციო სასამართლომ აღნიშნული წერილი არ ცნო ნორმატიულ აქტად. მოსარჩელის აზრით, სსკ-ის 132-ე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე ხანდაზმულობის ვადის დენა მითითებულ პერიოდამდე შეჩერებული იყო. კრწანისი-მთაწმინდის რაიონული სასამართლოს 04.07.03წ. განჩინებით საქმის წარმოება შეჩერდა ერთ-ერთი მოპასუხის გარდაცვალების გამო. 07.11.03წ. განჩინებით საქმის წარმოება განახლდა.

თბილისის კრწანისი-მთაწმინდის რაიონული სასამართლოს 16.12.03წ. გადაწყვეტილებით დ. ბ-შვილის სარჩელი მ. ბ-შვილის დანაშთი ქონების, ქ. თბილისში, ... ქ. №17-სა და ... ქუჩის №30-ში განლაგებული სახლისა და მასზე რიცხული მიწის ნაკვეთის მემკვიდრედ და მესაკუთრედ ცნობის შესახებ არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლობისა და ხანდაზმულობის მოტივით. მოსარჩელე დ. ბ-შვილს ქ. თბილისში, ... ქ. №17-სა და ... ქუჩის №30-ში განლაგებულ სახლზე ბინების პრივატიზებისა და ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობაზე უარი ეთქვა უსაფუძვლობის გამო.

თბილისის კრწანისი-მთაწმინდის რაიონული სასამართლოს 16.12.03წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრდა დ. ბ-შვილის მიერ. აპელანტმა რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და ქ. თბილისში, ... ქ. №17-ში მდებარე 496 კვ.მ. მიწის ფართის, მასზე განლაგებული საცხოვრებელი სახლის, ... ქ. №30 მდებარე 300 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის, მასზე განლაგებული შენობის მესაკუთრედ ცნობა მოითხოვა. აპელანტმა ასევე მოითხოვა იმ პრივატიზებისა და ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა, რომელთა საგანსაც სადავო ქონება შეადგენდა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 10.02.05წ. გადაწყვეტილებით სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა – თბილისის კრწანისი-მთაწმინდის რაიონული სასამართლოს 16.12.03წ. გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებული იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც დ. ბ-შვილის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, დანარჩენ ნაწილში გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელი.

სააპელაციო პალატის მითითებით, საქმის განხილვისას აპელანტის წარმომადგენელმა დააზუსტა, რომ მის მიერ ერთ-ერთ მოპასუხედ დასახელებული იყო არა ე., არამედ ვ. გერასიმოვა. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ დ. ბ-შვილმა ვერ წარმოადგინა დაზუსტებული სარჩელი მოპასუხეთა და იმ ნასყიდობის და პრივატიზების ხელშეკრულებების მითითებით, რომელთა ბათილობასაც ითხოვდა, წარმოდგენილი იქნა მხოლოდ პრივატიზებისა და ნასყიდობის ხელშეკრულებების ჩამონათვალი და განმარტებული იქნა, რომ სარჩელს ვერ დააზუსტებდა, ვერც სახლის უკანონოდ ჩამორთმევის შემდეგ აღნიშნულზე განხორციელებულ ყველა ხელშეკრულებას გახდიდა სადავოდ და ვერც მის მიერ სადავოდ გამხდარი ხელშეკრულებების მხარეებს დაასახელებდა მოპასუხეებად, რაც სააპელაციო პალატის აზრით, წამოადგენდა ქ. თბილისში, ... ქ. №17-ში და ... ქ. №30-ში არსებული პრივატიზებისა და ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის თაობაზე მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საკმარის საფუძველს. აღნიშნული თავისი მხრივ გამორიცხავდა სადავო ქონებაზე მესაკუთრედ ცნობის შესახებ დ. ბ-შვილის სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებას.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა რაიონული სასამართლოს მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ აღნიშნული მოთხოვნის ნაწილში სარჩელი ხანდაზმული იყო, როგორც 1964წ. სკ-ის 75-ე, ისე მოქმედი სკ-ის 129-ე და 1507-ე მუხლების შესაბამისად.

სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა აპელანტის მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ სასარჩელო ხანდაზმულობის დინება შეჩერებული იყო 1997წ. 8 ივლისამდე, ანუ იმ დრომდე, როდესაც საკონსტიტუციო სასამართლომ საქართველოს სსრ ცენტრალური აღმასრულებელი კომისიის წერილი „იმ ქონების დაბრუნებაზე შუამდგომლობათა მიღებისა და განხილვის შეწყვეტის შესახებ, რომელიც ჩამორთმეულია 1933 წლამდე ჩათვლით“ არ ცნო ნორმატიულ აქტად. სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს განმწესრიგებელი სხდომის 08.07.97წ. №2/8-48-54/1 განჩინებით საქართველოს მოქალაქეების ნ. გ-შვილის, ს. გ-შვილის, ზ.

ქ-ის, ზ. კ-შვილის კონსტიტუციური სარჩელები საქართველოს სსრ ცენტრალური აღმასრულებელი კომიტეტის 08.02.38წ. ცირკულარული წერილის არაკონსტიტუციურად ცნობის თაობაზე არ იქნა არსებითად განსახილველად მიღებული და საქმეზე სამართალწარმოება შეწყდა, რაც სააპელაციო პალატის აზრით, ადასტურებდა სარჩელის ხანდაზმულობას. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, არასწორი იყო მოსარჩელის მოსაზრება მისი სასარჩელო მოთხოვნის საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე, „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციის“ მე-17, „ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა კონვენციის“ პარიზის №1 ოქმის 1-ლი, სკ-ის მე-5 მუხლების საფუძველზე დაკმაყოფილების შესახებ. სააპელაციო პალატის განმარტებით სწორედ აღნიშნული ნორმატიული აქტებით იყო დაცული მოპასუხეთა საკუთრების უფლება სადავო სახლებზე.

თბილისის საოლქო სასამართლოს 10.02.05წ. გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გასაჩივრდა დ. ბ-შვილის მიერ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

კასატორის განმარტებით, 1928 წელს სადავო ქონების ჩამორთმევის შემდეგ, განხორციელდა რა მისი მუნიციპალიზაცია, ქონება ქალაქის საბინაო ფონდში ჩაირიცხა და ასე რჩებოდა მანამ, სანამ „საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 01.02.92წ. №107 დადგენილების საფუძველზე სახლის მფლობელებმა ბინების პრივატიზება არ მოახდინეს. კასატორმა აღნიშნა, რომ სასამართლოს წარუდგინა ყველა ხელშეკრულება, რომელიც ბინების პრივატიზაციიდან დაწყებული დღემდე ყოფილა გაფორმებული. სადავოდ გახდა ყველა ზემოაღნიშნული ხელშეკრულება და სასამართლოს წარუდგინა, როგორც თვით ხელშეკრულებები, ასევე ამ ხელშეკრულებათა წერილობითი ჩამონათვალი. აქედან გამომდინარე, სასამართლოს დასკვნა, რომ სადავოდ არ გაუხდიათ სახლის უკანონოდ ჩამორთმევის დროიდან ამ სახლის თაობაზე გაფორმებული ყველა ხელშეკრულება, კასატორის განმარტებით სინამდვილეს არ შეესაბამება. მოპასუხეებად დაასახელა ყველა ის პირი, რომლებიც დღევანდელი მდგომარეობით სადავო სახლში ბინების მესაკუთრეებს წარმოადგენენ და რომელთა ინტერესებსაც კონკრეტულად შეეხებოდა მათი სასარჩელო მოთხოვნა. მოპასუხეებად არ დაუსახელებია ის ადამიანები, რომლებმაც 1992წ. შემდეგ განახორციელეს ბინების პრივატიზება, შემდგომში გაასხვისეს ისინი, მით უმეტეს, რომ ზოგ შემთხვევაში, არსებობდა პრივატიზების შემდგომი რამდენიმე გასხვისების ფაქტიც. კასატორის მითითებით, ამ ნაწილში სასამართლოს დასკვნა ეწინააღმდეგება სასკ-ის 16,2 მუხლს, რომლის თანახმად, თუ სამართალურთიერთობაში მონაწილეობს 10 პირზე მეტი, მაშინ სასამართლო საქმეში ჩაბაბმს მხოლოდ იმ პირებს, რომლებიც ამის სურვილს გამოთქვამენ. აუცილებლობას არ წარმოადგენდა მკვდარი სულების და მიგრანტ პირთა პროცესში ჩაბმა, მით უმეტეს, რომ არავის დამატებით რაიმე სურვილი არ გამოუთქვამს და უარიც მას არავისთვის უთქვია.

კასატორის განმარტებით, არასწორია სასამართლოს მოსაზრება მოთხოვნის ხანდაზმულობის შესახებ, რადგან 08.02.38წ. საქართველოს სსრ ცენტრალურმა აღმასრულებელმა კომისიამ მიიღო ცირკულარული წერილი „იმ ქონების დაბრუნებაზე შუამდგომლობათა მიღებისა და განხილვის შეწყვეტის შესახებ, რომელიც ჩამორთმეულია 1933 წლამდე ჩათვლით“, რომლის საფუძველზედაც 1997წ. 8 ივლისამდე საქართველოს სასამართლოები განსახილველად არ იღებდნენ აღნიშნულ პერიოდში ჩამორთმეული სახლების დაბრუნების მოთხოვნებს. აღნიშნულს ადასტურებს იუსტიციის სამინისტროს 1993წ. 29 აპრილის №04/307 წერილი, მითითებულ წერილში იუსტიციის სამინისტრო, რომელიც იმ პერიოდში სასამართლო ორგანოების ხელმძღვანელობასა და მართვას ახორციელებდა უთითებდა, რომ მოქმედი კანონმდებლობით და საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკის შესაბამისად, მუნიციპალიზაციაქმნილი ქონების დაბრუნების საკითხი სასამართლოს განხილვის საგანი არ იყო. წერილს ხელს აწერდა სასამართლოს ორგანოების სამმართველოს უფროსი. ის რომ საერთო სასამართლოები მსგავს მოთხოვნებს არ იხილავდნენ, ასევე დასტურდებოდა საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 08.07.97წ. განჩინებითაც, ამასვე ადასტურებდა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს თავმჯდომარის, თავმჯდომარის პირველი მოადგილისა და თავმჯდომარის მოადგილის წერილები, სადაც მითითებული იყო, რომ სასამართლოები მსგავს მოთხოვნებს არ იხილავდნენ. მხოლოდ 1997წ. 8 ივლისის შემდეგ გახდა შეძლებელი უფლებამწვანულ მოქალაქეს მიემართა შესაბამისი მოთხოვნით სასამართლოსათვის, ანუ მას შემდეგ, რაც საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ აღნიშნული წერილი არ სცნო

ნორმატიულ აქტად. ამრიგად, სკ-ის 132-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად ხანდაზმულობის ვადის დენა მითითებულ პერიოდამდე, კერძოდ, 1997წ. 8 ივლისამდე შეჩერებული იყო.

კასატორის მითითებით არასწორია სასამართლოს მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ მათ მიერ მითითებული ნორმატიული მასალა, საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველ ნაწილი, „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციის“ მე-17 მუხლი, „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა ევროპის კონვენციის“ №1 პარიზის ოქმის 1-ლი მუხლი, რომლებიც პირის ქონებრივ უფლებებს განამტკიცებენ და სკ-ის მე-5 მუხლი მოპასუხეთა საკუთრების უფლებას იცავდა. კასატორის განმარტებით აღნიშნული ნორმების მოშველიება დასჭირდა იმისათვის, რომ სასამართლოსათვის სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში გადაწყვეტილების დასასაბუთებლად ნორმატიული ბაზა შეეთავაზებინა. იმის გამო, რომ არსებულ დავას საფუძვლად ჰქონდა სახელმწიფოებრივი ძალმომრეობა და რეპრესია სასამართლოს უნდა ეხელმძღვანელა საქართველოს კონსტიტუციითა და იმ საერთაშორისო ხელშეკრულებებით, რომლის მონაწილეც იყო საქართველო. ის უთითებდა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შექენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება, „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციის“ მე-17 მუხლის თანახმად „ყოველ ადამიანს აქვს უფლება ფლობდეს ქონებას როგორც ერთპიროვნულად, ისე სხვებთან ერთად. არ შეიძლება ვინმეს თვითნებურად ჩამოერთვას მისი ქონება“, „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა ევროპის კონვენციის, №1 ოქმის 1-ლი მუხლით დადგენილია, რომ „ყველა ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს უფლება აქვს მშვიდობიანად გამოიყენოს თავისი ქონება. არავის არ შეიძლება ჩამოერთვას ქონება, გარდა საზოგადოებრივი ინტერესების დაცვის აუცილებლობის შემთხვევაში და პირობების დაცვით, რომლებიც გათვალისწინებულია კანონმდებლობით და საერთაშორისო სამართლის საერთო პრინციპებით“. შიდა საკანონმდებლო აქტებიდან, მოსარჩელემ სასამართლოს შესთავაზა ეხელმძღვანელა სკ-ის მე-5 მუხლის პირველი და მეორე ნაწილებით გათვალისწინებული კანონისა და სამართლის ანალოგიით. კერძოდ, კანონის ანალოგიის თვალსაზრისით, სასამართლოს შეეძლო გამოეყენებინა სკ-ის 184-ე მუხლი, რომელიც ითვალისწინებს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წესს, რისთვისაც აუცილებელია უფლებამოსილი პირის განცხადება ამ უფლების მიტოვების შესახებ და ამ განცხადების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. მითითებული ნორმის ანალოგიურად სასამართლოს შეეძლო ელიარებინა მოსარჩელისა და მისი წინაპრების საკუთრების უფლება მთლიან სადავო სახლზე, რადგანაც მათ მიერ არასოდეს გაკეთებულა განცხადება სახლზე მათი საკუთრების უფლებაზე უარის თქმის შესახებ. რაც შეეხება სამართლის ანალოგიას, ამ შემთხვევაში სასამართლოს ურთიერთობა უნდა მოეწესრიგებინა სამართლის ზოგადი პრინციპების საფუძველზე, აგრეთვე სამართლიანობის, კეთილსინდისიერებისა და ზნეობის მოთხოვნების შესაბამისად.

კასატორის მითითებით, სადავო სახლის უკანა ნაწილი, მდებარე მისამართზე - ... ქ. №30 მათ ოჯახს იურიდიულად არ ჩამორთმევიან. 1929 წლიდან მათი ოჯახი სახლის ამ ნაწილიდან ძალით იქნა გამოძევებული. ამასთანავე, დიუმას ქუჩაზე მდებარე სახლის ნაწილის დაბრუნების კუთხით არანაირი წინააღმდეგობა დოკუმენტაციის თვალსაზრისით არ არსებობდა.

10.06.05წ. დ. ბ-შვილმა დამატებითი საკასაციო საჩივრით მიმართა სასამართლოს. კასატორმა აღნიშნა, რომ სრულიად საქართველოს ცაკ-ისა და სახკომსაბჭოს 26.04.1928 წ. №27 დადგენილებით მუნიციპალიზაცია შეეხო მ. ბ-შვილის ქონების ნაწილს, რომელიც მდებარეობდა ... ქ. №17-ში და არა სოლომონოვის №30-ში მდებარე ფართს. კასატორმა აღნიშნა, რომ ... ქ. №30 მდებარე ფართი ტექნიკურიზაციაში აღრიცხული იქნა მხოლოდ 06.06.1996წ. სავაჭრო შემსყიდველ ბაზა „კრწანისის“ მიერ პრივატიზების შედეგად. თბილისის ცენტრალური სახელმწიფო არქივით მოიძია მიკირტიჩ მ-ოვის ნასყიდობის სიგელები, რომლისგანაც მ. ბ-შვილმა 1923წ. შეიძინა უძრავი ქონება ... ქ. №17-სა და ... ქ. №30-ში. 1923წ. ნასყიდობის სიგელის მე-2 გვერდზე აღნიშნული იყო: „სახლი ესე ერგო გამყიდველს ორი ნასყიდობის სიგელით, დამტკიცებულია 1916წ. 25 ოქტომბერს რეესტრით №2449 და 1997წ. 9 სექტემბერს რეესტრით №2397“. ამ ორი ნასყიდობის სიგელიდან პირველი შეეხებოდა მ. მ-ოვის მიერ ... ქ. №17-ში მდებარე ქონების შესყიდვას, ხოლო მეორე ... ქ. №30-ის შესყიდვას. ამ უკანასკნელით ირკვეოდა, რომ 1917წ. 9 სექტემბერს შექენილ იქნა ორწლიანი მიწის ფართი საერთო ზომით 227.25 კვმ საყენი. ამ მიწის ფართის მეორე ნაწილი დაქირავებული იყო თბილისის საქალაქო საკრედიტო საზოგადოებაში. ნასყიდობის სიგელით კაპიტალური ვალი გადაეწერა და შემდგომი გადახდა

დაეკისრა მ. მ-ოვს. 22.06.1918წ. №1000 რეესტრით ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთის ნაწილი, ზომით 8.70 საყენი ნაყიდი აქვს ვინმე გ-შვილს, ხოლო 140.55 კვ. საყენი 1920წ. 6 მარტს გასხვისდა ვინმე ტ-შვილსა და გ-შვილზე. კასატორის განცხადებით, აღნიშნული ადასტურებს, რომ მ. მ-ოვის მიერ 1917 წ. შესყიდული 227.25 კვ.მ საყენი მიწის ფართიდან 1918-1920 წლებში გასხვისდა 149.25 კვ.მ საყენი, გაუსხვისებელი დარჩა 78.00 კვ. საყენი. ... №30 სწორედ აღნიშნული გაუსხვისებლად დარჩენილი 78.00 კვ. საყენი იქნა ბ-შვილის მიერ 1923წ. ... ქ. №17-ში მდებარე ქონებასთან ერთად შექენილი. 1928წ. მუნიციპალიზაცია შეეხო მხოლოდ ... ქ. №17 მისამართზე არსებულ წილს, ხოლო ... №30-ში არსებულ წილს რეპრესია არ შეხებია. №01-21/42ბ, 16.05.02 - დანართი №8, 8ა საარქივო ცნობა იმის თაობაზე, რომ ... ქ. №30 მუნიციპალიზებული იქნა ... ქ. №19-თან ერთად ტ-შვილ-იოსებაშვილის სახელზე, ეხება იმ ნაწილის მუნიციპალიზაციას, რომელიც 18918-1920 წლებში გასხვისდა და რომელიც ... ქ. №19-ის უკანა ფრთას წარმოადგენდა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, კასატორის განმარტებით, მუნიციპალიზაციის დროს არ იქნა გათვალისწინებული, რომ ... ქ. №30 ორ ნაწილად იყო გაყოფილი და ორ სხვადასხვა მესაკუთრეს ეკუთვნოდა: ერთი ნაწილი 1918-1920 წწ. ტ-შვილმა და მისმა პარტნიორმა შეისყიდეს, რომლებიც ... ქ. №19-ის მფლობელები იყვნენ, ხოლო გაუსხვისებლად დარჩენილი მეორე ნაწილი 1923 წელს ბ-შვილმა შეისყიდა ... ქ. №17-თან ერთად. აღნიშნულ ქონებას, კასატორის განმარტებით, მუნიციპალიზაცია არ შეხებია და „დე იურე“ აღნიშნული ფართი ახლაც ბ-შვილს ეკუთვნის.

საკასაციო საჩივრის უზენაეს სასამართლოში განხილვისას, 30.09.05 წ. სხდომაზე კასატორის წარმომადგენლის მ. ბ-შვილის მიერ წარმოდგენილ იქნა დ. ბ-შვილის გარდაცვალების მოწმობა, მ. ბ-შვილმა იშუამდგომლა პალატის წინაშე კასატორის უფლებამონაცვლის დადგენამდე საკასაციო საჩივარზე წარმოების შეჩერების შესახებ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 30.09.05წ. განჩინებით დ. ბ-შვილის გარდაცვალების გამო საქმის წარმოება შეჩერდა კასატორის საპროცესო უფლებამონაცვლის დადგენამდე. საკასაციო სასამართლოს 13.03.07წ. განჩინებით დ. ბ-შვილის უფლებამონაცვლედ საქმეში ჩაებნენ მ. და თ. ბ-შვილები, საკასაციო საჩივარზე განახლდა საქმის წარმოება. სსკ-ის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად საქმე განხილულ იქნა ზეპირი მოსმენის გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო პალატა საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმების შედეგად თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 10.02.05წ. გადაწყვეტილება შემდეგ გარემოებათა გამო:

26.04.1928 წ. სრულიად საქართველოს საბჭოთა ცენტრალური აღმასრულებელი კომიტეტისა და საქართველოს სოციალისტური საბჭოთა რესპუბლიკის სახალხო კომისართა საბჭომ მიიღო №27 დადგენილება „მოუვლელობის გამო ქალაქ ადგილას საცხოვრებელ შენობათა მუნიციპალიზაციის წესის შესახებ“, რომელიც გამოქვეყნდა 27.04.1928 წ. გაზეთ „კომუნისტში“. აღნიშნული დადგენილებით ქალაქის საბჭოს მიეცა უფლება სპეციალური კომისიის მეშვეობით მოეხდინა საცხოვრებელი სახლების ტექნიკური დათვალიერება, სახლის მოუვლელობის ნიშნების აღმოჩენისას კომისია ადგენდა აქტს, რომელიც წარედგინებოდა ქალაქის საბჭოს. უკანასკნელს უფლება ჰქონდა მიეცა ვადა სახლთმფლობელისათვის საჭირო რემონტის გასაკეთებლად, ან აღედრა შუამდგომლობა სათანადო სახალხო სასამართლოს წინაშე შენობის მოუვლელობის დასადასტურებლად. მოუვლელობის დადასტურების შემთხვევაში, რომელიც არ საჩივრდებოდა, ქალაქის საბჭო წარუდგენდა შუამდგომლობას საქართველოს ცაკ-ის პრეზიდიუმს, რომელიც თავისი დადგენილებით ახდენდა შენობის უსასყიდლო მუნიციპალიზაციას.

საქმის მასალებით დასტურდება და მხარეები სადავოდ არ ხდიან, რომ მ. ბ-შვილმა 1923წ. შეიძინა ქ. თბილისში, ... ქ. №17-ში მდებარე ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლი. სახლთან ერთად შექენილი იქნა სახლმფლობელობის უკანა ფრთა განლაგებული ... ქ. №30. საბინაო სასამართლოს 27.07.28წ. განჩინებით სახლი ცნობილი იქნა მოუვლელად საქალაქო საბჭოს სპეციალური კომისიის დათვალიერების ოქმის საფუძველზე. 29.08.28წ. ცაკ-ის პრეზიდიუმმა შეაჩერა 172 სახლის, მათ შორის მ. ბ-შვილის ბინის მუნიციპალიზაცია. ამავე წელს საქართველოს ცაკ-ის პრეზიდიუმმა მიიღო დადგენილება, რომლითაც დაევალა მუნიციპალიზებულ სახლების შემსწავლელ

კომისიას განსახილველად მიეღო მუნიციპალიზებული სახლების უკან დაბრუნების მოთხოვნელ მოქალაქეთა განცხადებები, რომელთა სახლებიც მოიცავდა 15-მდე ოთახს. კასატორის წინაპარმა განცხადებით მიმართა ცაკ-ს და სახლის დაბრუნება მოითხოვა იმ მოტივით, რომ მოსარჩელის სახლი შედგებოდა სულ 9 საცხოვრებელი ოთახისაგან. მისი თხოვნა არ დაკმაყოფილდა, ცაკ-ის 24.10.28 წ. №20 ოქმის მიხედვით დამტკიცდა იმ სახლების ნუსხა, რომელთა მეპატრონეებსაც უარი ეთქვათ შუამდგომლობაზე სახლების დაბრუნების შესახებ. 17.01.1929წ. შედგენილ მუნიციპალიზებული სახლების დაბრუნებაზე უარის თქმის №3 სიაში №2324 მითითებული იყო მ. ბ-შვილი.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას მოთხოვნის ხანდაზმულობის თაობაზე. სკ-ის 1507-ე მუხლის 3-ე ნაწილის თანახმად 1997წ. სამოქალაქო კოდექსი გამოიყენება იმ შემთხვევაში, თუ სამოქალაქო კოდექსი უძრავი ნივთების შესახებ ახალ წესებს ითვალისწინებს. ვინაიდან უძრავ ნივთებთან დაკავშირებით მოთხოვნის ხანდაზმულობას კოდექსი სხვაგვარად აწესრიგებს, ხანდაზმულობის საკითხის მიმართ გამოყენებული უნდა იქნეს ეს კოდექსი.

ხანდაზმულობა არის ვადა, რომლის განმავლობაში პირს, რომლის უფლებაც დაირღვა (შესაბამისად მის უფლებამონაცვლეს) შეუძლია მოითხოვოს თავისი უფლების იძულებით განხორციელება ან დაცვა. ხანდაზმულობის ვადის გასვლით იფარება (ისპობა) სასამართლოს ან სხვა ორგანოს მეშვეობით პირის მოთხოვნის იძულებით განხორციელების შე-ძლებლობა. ხანდაზმულობის ვადის გასვლის შემდეგ ვალდებული პირი უფლებამოსილია უარი თქვას მოქმედების შესრულებაზე (სკ-ის 144-ე მუხ.). ხანდაზმულობის ვადის არსებობა სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეებს აიძულებს დროულად მიმართონ თავიანთი დარღვეული უფლებების აღსადგენ საშუალებებს, ამასთანავე იცავს საზოგადოებას დაუსრულებელი სადავო სამართალურთიერთობების არსებობისგან, სამართლებრივი გაურკვევლობისაგან. ნებისმიერ კონფლიქტს უნდა ჰქონდეს დასასრული. დავის გადაწყვეტა შეიძლება მოხდეს მხარეთა მორიგებით ან დარღვეული უფლების აღდგენით. წინააღმდეგ შემთხვევაში უფლების აღდგენის შე-ძლებლობა ისპობა ხანდაზმულობის ვადის გასვლით. ხანდაზმულობის ვადები არ ვრცელდება მხოლოდ პირთა არაქონებრივი უფლებებსა და ანაბრებზე. სასარჩელო მოთხოვნის ვადის გაცდენა წარმოადგენს სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საკმარის საფუძველს. ხანდაზმულობის ვადა აითვლება იმ დროიდან, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ. სკ-ით გათვალისწინებულია ხანდაზმულობის განსხვავებული ვადები. სკ-ის 129.1 მუხლის თანახმად სახელშეკრულებო მოთხოვნების ხანდაზმულობის ვადა შეადგენს სამ წელს, უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნისა ექვს წელს. 128-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ხანდაზმულობის საერთო ვადა შეადგენს 10 წელს. აღნიშნული ვადის გასვლის შემდეგ მოთხოვნა ხანდაზმულია იმისდა მიუხედავად პირმა იცოდა თუ არა თავისი უფლების დარღვევის შესახებ. ხანდაზმულობის ათწლიანი ვადა ასრულებს სადავო სამართლებრივ ურთიერთობას და გამორიცხავს სადავო სამართალურთიერთობიდან გამომდინარე მოთხოვნის დაკმაყოფილების შე-ძლებლობას, წინააღმდეგ შემთხვევაში მოთხოვნის დაკმაყოფილება გამოიწვევს სხვათა უფლების შელახვას, რაც მორიგი უსამართლობა იქნება ამჯერად მოპასუხეთა მიმართ.

საკასაციო პალატა იზიარებს სააპელაციო პალატის მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ მოსარჩელის მიერ ქონებაზე თავისი უფლების დასადასტურებლად მითითებული აქტები, კერძოდ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი, „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციის“ მე-17 მუხლი, „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა ევროპის კონვენციის“ №1 ოქმის 1-ლი მუხლი სწორედ, რომ მოპასუხეთა საკუთრების უფლებას იცავს, სახლის მობინადრენი ათწლეულების განმავლობაში კანონიერად სარგებლობდნენ უძრავი ქონებით და სადღეისოდ წარმოადგენენ სადავო ქონების კეთილსინდისიერ შემძენებს. საპრივატიზებო კანონმდებლობა, კერძოდ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 01.02.92 წ. №107 დადგენილება, კანონი „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ არ ითვალისწინებდა გასული საუკუნის დასაწყისში მუნიციპალიზირებული ქონების პრივატიზაციის აკრძალვას, ასეთ საკითხს არც მიწის კერძო საკუთრებაში გადაცემის მომწესრიგებელი კანონმდებლობა ითვალისწინებს. მხედველობაშია მისაღები, აგრეთვე, ის გარემოება, რომ ... ქ. №30-ში მდებარე ფართი ქ.თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვისა და პრივატიზების დეპარტამენტსა და სავაჭრო შემსყიდველი ბაზა „კრწანისს“ შორის 12.04.96 წ. დადებული ხელშეკრულებით იქნა პრივატიზებული, 17.04.96 წ. გაიცა №23/760-პ საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა. „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების

შესახებ“ კანონის მე-11 მუხლის თანახმად პრივატიზებულ სახელმწიფო ქონებასთან დაკავშირებული სადავო საკითხების განხილვის ხანდაზმულობის ვადა 3 წელს შეადგენს. სარჩელის წარდგენის აღნიშნული ვადა გაცდენილია აგრეთვე სხვა მოპასუხეების მიმართ სარჩელის წარდგენისას, კერძოდ სს „გაერთიანებული ქართული ბანკის“, შპს „ვარაზისხევი-90“-ის, შპს „ალიონის“ მიმართ, რომლებსაც პრივატიზაციის ხელშეკრულებები სახელმწიფო ქონების მართვისა და პრივატიზების დეპარტამენტთან დადებული ჰქონდა შესაბამისად 09.07.96 წ., 29.01.96 წ., 12.07.96 წ. საკასაციო პალატა არ იზიარებს კასატორების მოსაზრებას და თვლის, რომ სკ-ის მე-5 მუხლის საფუძველზე 184-ე მუხლის ანალოგიით გამოყენება დაუშვებელია, ვინაიდან უკანასკნელი აწესრიგებს უძრავ ნივთზე საკუთრების მოპოვებას ქონების მიტოვების შემთხვევაში, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ აქვს, ქონების გადაცემა მოხდა არა მისი მიტოვების, არამედ მუნიციპალიზაციის შედეგად.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ მ. ბ-შვილის კუთვნილი, ... №17-ში მდებარე ბინა 1928 წ. იქნა მუნიციპალიზებული. საქმის მასალებში დაცულია მ. ბ-შვილის 20.11.28წ. განცხადება საქართველოს ცენტრალურ ადმინისტრაციულ კომიტეტისადმი ... ქ. №17 მდებარე სახლის დაბრუნების თაობაზე, რომლის დაკმაყოფილებაზეც უარია ნათქვამი. აღნიშნული დროიდან არ დასტურდება კასატორების წინაპრების მიერ სახლის დაბრუნების მოთხოვნით სასამართლოსათვის მიმართვის ფაქტი. 1998 წელს მ. ბ-შვილის შვილის შვილის დ. ბ-შვილის მიერ აღძრული სარჩელი განუხილველად დარჩა თვით მოსარჩელის შუამდგომლობის საფუძველზე, რის გამოც სარჩელის აღძვრა არ აჩერებს ხანდაზმულობის მიმდინარეობას. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ მ. ბ-შვილი გარდაიცვალა 1939 წელს, მისი შვილი ა. ბ-შვილი 1973 წელს გარდაიცვალა. სკ-ის 1328-ე მუხლის თანახმად, სადავო ქონება არ შედიოდა არც მ. და არც მისი შვილის ა. ბ-შვილის სამკვიდრო ქონებაში, იგი არ წარმოადგენდა მათ სამკვიდრო აქტივს, მუნიციპალიზაციის შემდეგ მათ არ გაუხდიათ სადავოდ მუნიციპალიზაცია, არ მოუთხოვიათ ქონების დაბრუნება. ამასთანავე, სასარჩელო მოთხოვნა საერთოდ არ ითვალისწინებს ქონების მუნიციპალიზაციის აქტის ბათილად ცნობას.

საკასაციო პალატა არ იზიარებს კასატორების მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ „იმ ქონების დაბრუნებაზე შუამდგომლობათა მიღებისა და განხილვის შეწყვეტის შესახებ, რომელიც ჩამორთმეულია 1933 წლამდე ჩათვლით“ ცაკ-ის 08.02.1938 წ. ცირკულარული წერილის გამო სასამართლოები ამ სახის დავებს 1997 წ. 8 ივლისამდე არ იღებდნენ წარმოებაში და სკ-ის 132-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე ხანდაზმულობის ვადა შეჩერებული იყო. სადავო საცხოვრებელი სახლის ჩამორთმევის დროისათვის მოქმედი საქართველოს სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსის მე-2 მუხლის თანახმად, „დავა სამოქალაქო უფლების შესახებ გადაწყდება სასამართლოს წესით. უარის თქმა სასამართლოსადმი მიმართვის უფლებაზე ბათილია“. ამავე კოდექსის 59-ე მუხლი ითვალისწინებდა 1923წ. 15 ივნისამდე ექსპროპრიირებული ქონების დაბრუნებაზე მოთხოვნის უფლების წაყენების აკრძალვას. იმის გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელე ითხოვს 1928 წელს მუნიციპალიზაციაქმნილი ქონების დაბრუნებას, მისი დაბრუნების მოთხოვნით სარჩელის აღძვრა შე-ძლებელი იყო ჯერ კიდევ ცაკ-ის ცირკულარული წერილის გამოცემამდე, მით უფრო, რომ ამავე კოდექსის 44-ე მუხლი ითვალისწინებდა სარჩელის ხანდაზმულობის სამწლიან ვადას.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ 1964წ. საქართველოს სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსმა, რომელმაც შეცვალა 1923წ. საქართველოს სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსი, ითვალისწინებდა ვინდიკაციური სარჩელის აღძვრის შე-ძლებლობას, კოდექსმა გააუქმა ამ საკითხზე არსებული ყველა ნორმატიული თუ არანორმატიული აქტი. ამ კოდექსის 146-ე მუხლის თანახმად, მესაკუთრეს მინიჭებული ჰქონდა უფლება გამოეთხოვა თავისი ქონება უკანონო მფლობელისაგან, ხოლო 147-ე მუხლით დადგენილი იქნა კეთილსინდისიერი შემძენისაგან ქონების გამოთხოვის პირობები. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ 18.08.23 წ. და 26.12.64 წ. სამოქალაქო სამართლის კოდექსები იერარქიულად ყოველთვის უფრო მაღლა იდგა, ვიდრე ცაკ-ის 18.02.38 წ. ცირკულარული წერილი. ამასთანავე, მითითებული წერილი სამთავრობო ორგანოებისადმი იყო განკუთვნილი და არა სასამართლოსადმი. მიუხედავად აღნიშნულისა, საქმის მასალებში დაცული არ არის მტკიცებულება, სასამართლოს განჩინება სარჩელის წარმოებაში მიღებაზე უარის თქმის შესახებ, რაც დაადასტურებდა, რომ კასატორების წინაპარი ან კასატორები მიმართავდნენ სასამართლოს დარღვეული უფლების აღსადგენად. სხვადასხვა მმართველობის ორგანოების თანამდებობის პირთა მიმოწერა არ ემყარებოდა საკანონმდებლო საფუძველს, იგი ვერ მიიჩნევა

სასამართლო აქტად და ამდენად არ წარმოადგენს ხანდაზმულობის ვადის გაცდენის გამოპრიცხავ გარემოებას. გარდა ამისა, საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 08.07.97 წ. განჩინებით ცაკ-ის 08.02.38 წ. ცირკულიარული წერილი არ იქნა არსებითად განსახილველად მიღებული, რადგან აქტს არ ჰქონდა ნორმატიული აქტის სახე, შედგენილი არ იყო სახელმწიფო ენაზე, არ იყო გამოქვეყნებული ოფიციალურ გამოცემაში, არ იყო რეგისტრირებული ანუ არ წარმოადგენდა ნორმატიულ აქტს, რომელიც კრძალავდა სასამართლოში ქონების დაბრუნების საკითხზე სარჩელის აღძვრას. საკონსტიტუციო სასამართლოს არსებითად არ უმსჯელია ცაკ-ის 08.12.38 წ. წერილზე მისი არანორმატიულობის გამო, ამდენად წერილით სასამართლოებში ქონების დაბრუნებაზე სარჩელების შეტანა აკრძალული არ ყოფილა. აღნიშნულის შესაბამისად, არც ცაკ-ის 08.02.1938 წ. ცირკულიარული წერილი არ წარმოადგენს ხანდაზმულობის ვადის შეწყვეტის საფუძველს. ამდენად, საკასაციო პალატა თვლის, რომ სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადა სარჩელის შეტანამდე გავიდა, მოსარჩელეს (მის უფლებამონაცვლეებს) გაცდენილი აქვს ყოველგვარი ხანდაზმულობის ვადა, ე.ი. არ არსებობს უფლების დაცვისა და უფლების იძულებით განხორციელების შეძლებლობა.

ვინაიდან საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 08.07.97წ. განჩინებით კონსტიტუციური სარჩელები „იმ ქონების დაბრუნებაზე შუამდგომლობათა მიღებისა და განხილვის შეწყვეტის შესახებ, რომელიც ჩამორთმეულია 1933 წლამდე ჩათვლით“ საქართველოს სსრ ცენტრალური აღმასრულებელი კომიტეტის 08.02.38 წ. ცირკულიარული წერილის არაკონსტიტუციურად ცნობის მოთხოვნით არ იქნა არსებითად განსახილველად მიღებული, საქმეზე სამართალწარმოება შეწყდა იმ მოტივით, რომ აღნიშნული წერილი ნორმატიულ აქტად მიჩნეული არ იქნა, ამდენად, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს ხსენებული დადგენილება აგრეთვე არ წარმოადგენს ხანდაზმულობის ვადის შეწყვეტის, ხანდაზმულობის ვადის ხელახალი ათვლის საფუძველს.

სკ-ის 1515-ე მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრის ერთიანი სამსახურის ჩამოყალიბებამდე საჯარო რეესტრის სამსახურის ფუნქციების შესრულება ტექლარიცხვის ბიუროებს ევალებოდა. სკ-ის 312-ე მუხლის მიხედვით რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორედ, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. რეესტრის ჩანაწერი წარმოადგენს არა უბრალოდ უფლების ფიქსაციას, არამედ ამ უფლების შექმნის საფუძველს, უფლების წარმოშობის პროცესის დამაგვირგვინებელ სტადიას. 1940 წელს ჩატარებული პირველადი ინვენტარიზაციის შედეგად სადავო ფართი, მათ შორის ... ქ. №30-ში მდებარე უძრავი ქონება არ აღრიცხულა კასატორების წინაპრების სახელზე, რაც ადასტურებს იმას, რომ ... ქ. №17-ში და ... ქ. №30-ში მდებარე უძრავი ქონება არ შედიოდა სამკვიდრო მასაში.

საქმის მასალებით დასტურდება მ.პ-შვილის მიერ მ.მ-ოვისაგან არა ორი, არამედ ერთი საცხოვრებელი სახლის შესყიდვა. 05.11.23 წ. ნასყიდობის სიგელის თანახმად მ.მ-ოვმა მისდამი კუთვნილი ... ქ. №17-ში და ... ქ.30-ში მდებარე ორსართულიანი სახლი მიყიდა მ.პ-შვილს, ანუ საუბარია არა ორ, არამედ ერთ საცხოვრებელ სახლზე თავისი კუთვნილებით, რომელიც ე-ძღვრებოდა როგორც პუშკინის ასევე სოლომონოვის ქუჩებს. აღნიშნული დასტურდება ქ.თბილისის მერიის თბილისის ცენტრალური სახელმწიფო არქივის 24.04.98 წ. ცნობით, რომლის თანახმად მ.პ-შვილმა იყიდა მ.მ-ოვის კუთვნილი ორსართულიანი სახლი, მიწით, რომელიც მდებარეობს ... ქ. №17-სა და ... ქ. №30-ში. ის, რომ უძრავი ქონება მდებარეობდა ... ქ. №17 და ... ქ. №30 შორის არ ადასტურებს მ.ბუზიკაშვილის საკუთრებაში რამოდენიმე საცხოვრებელი სახლის არსებობას. ამდენად, ცენტრალური სახელმწიფო არქივის ცნობით არ დასტურდება, რომ მუნიციპალიზაცია შეეხო საცხოვრებელი სახლის მხოლოდ ნაწილს. მ.მიკურტუმოვსა და მ.პ-შვილს შორის 05.11.1923 წ. დადებული ხელშეკრულების თანახმად სახლი გამყიდველს ერგო ორი ნასყიდობის სიგელით. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ს.სუსანოვსა და მ.მ-ოვს შორის 12.10.1916 წ. და ა. ს-ოვსა და მ.მ-ოვს შორის 25.08.1917 წ. დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებებში საუბარია მ.მ-ოვის მიერ ... და არა ... ქუჩაზე მდებარე უძრავი ქონების შესყიდვაზე. საქმის მასალებით არ დასტურდება, რომ 25.08.1917 წ. ხელშეკრულებით შესყიდულ იქნა ... ქუჩაზე მდებარე ფართი. ხელშეკრულების ტექსტის თანახმად შესყიდულ იქნა ... ქუჩაზე მდებარე ორი მიწის ნაკვეთი, მათზე განლაგებული ნაგებობებით, რომლებიც ხელშეკრულების დადების დროისათვის გაერთიანებული იყო. საქმის მასალებს არ ემყარება კასატორების მოსაზრება იმის შესახებ, რომ მუნიციპალიზაციის დროს სახლთმფლობელობა ორად იყო გაყოფილი. საქმეში დაცულ მოუვლელ

სახლთა სიაში მითითებულია ... ქ. №17-ში მდებარე მ.ბ-შვილის სახლი, შემდგარი 9 ოთახისაგან. სახლთმფლობელობის მთლიან მუნიციპალიზაციას ადასტურებს ცაკ-ის სახელზე მ.ბ-შვილის მიერ 03.08.28 წ. და 20.11.28 წ. წარდგენილ განცხადებებში აღნიშნული საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა. კერძოდ განმცხადებელი აღნიშნავდა, რომ მის საკუთრებაში იმყოფებოდა ექვსი ოთახი, მიშენებით, ეზოში განლაგებული იყო ორი საცხოვრებელი ოთახისაგან შემდგარი ფლიგელი. მოუვლელ სახლთა სიაში, ჩამორთმევაშენებულ სახლთა სიაში, აგრეთვე მუნიციპალიზაციაქმნილ სახლთა სიაში მ.ბ-შვილის საკუთრებაში მითითებული ოთახების რაოდენობის გათვალისწინებით ნათლად დასტურდება, რომ მუნიციპალიზებული იყო მთლიანი საცხოვრებელი სახლი. საქმეში არ მოიპოვება რაიმე მტკიცებულება იმის შესახებ, რომ მ.ბ-შვილს საკუთრებაში მუნიციპალიზაციის ჩატარების შემდეგ მისთვის სარგებლობისათვის დატოვებული ოთახების გარდა საკუთრებაში დარჩა რაიმე სხვა საცხოვრებელი ფართი. 18.08.23 წ. სკ-ის 69-ე მუხლის შენიშვნის დანართად კოდექსში შეტანილი ცაკ-ის და სახკომსაბჭოს 26.04.28 წ. დადგენილების „მოუვლელობის გამო ქალაქ ადგილას შენობათა მუნიციპალიზაციის წესის შესახებ“ მე-3 შენიშვნის თანახმად, ამ დადგენილების წესით საცხოვრებელი შენობის მუნიციპალიზაციის დროს მუნიციპალიზაცია-ქმნილად ჩაითვლება ამ შენობის არასაცხოვრებელი ნაწილიც (დარბაზი, საწყობი და სხვ.). დამატებით საკასაციო საჩივარში მოყვანილი გაანგარიშება ეხება არა საცხოვრებელ ფართს, არამედ მიწის ნაკვეთს, რომელიც იმ პერიოდში მოქმედი კანონმდებლობით (18.08.23 წ. სკ-ის 21-ე, 53-ე მუხ.) სახელმწიფო საკუთრებას წარმოადგენდა და მისი კერძო პირის მიერ შესყიდვა არ დაიშვებოდა. გარდა ამისა, მეორე საცხოვრებელი სახლის საკუთრებაში ყოფნა გამოირიცხებოდა აგრეთვე მუნიციპალიზაციის დროს მოქმედი და შემდგომ წლებში არსებული კანონმდებლობით, კერძოდ 24.12.1964 წ. სკ-ის 104-ე მუხლის თანახმად მოქალაქეს პირად საკუთრებად შეიძლება ჰქონოდა მხოლოდ ერთი საცხოვრებელი სახლი (ან სახლის ნაწილი), ამასთანავე პირად საკუთრებაში მყოფი საცხოვრებელი სახლის (ან მისი ნაწილის) ზღვრული ოდენობა 96 კვ.მ. შეადგენდა. ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად პირად საკუთრებაში ერთზე მეტი საცხოვრებელი სახლის აღმოჩენის შემთხვევაში პირს უნდა გაესხვისებია იგი, წინააღმდეგ შემთხვევაში ფართი უსასყიდლოდ გადადიოდა სახელმწიფო საკუთრებაში.

ამდენად, მუნიციპალიზებული სახლების სიაში ... ქ. №17 მითითება ნიშნავდა მთლიანი სახლის მუნიციპალიზაციას. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ მუნიციპალიზაციის შედეგად საცხოვრებელი სახლის ყოფილ მესაკუთრეს სარგებლობაში დარჩა 54,5 კვ.მ. ფართი, რომელიც 1993 წელს იქნა პრივატიზებული. ამდენად უსაფუძვლოა საკასაციო საჩივარში მოყვანილი მოსაზრება იმის შესახებ, რომ მუნიციპალიზაციის შედეგად კასატორების წინაპარს არ ჩამორთმევა და საკუთრებაში დარჩა ... ქ. №30-ში მდებარე საცხოვრებელი ფართი.

ზემოაღნიშნულთან ერთად საკასაციო სასამართლო იზიარებს საკასაციო საჩივარში მოყვანილ მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი არის ბუნდოვანი. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებით პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, დ.ბ-შვილის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, დანარჩენ ნაწილში გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად. ამდენად გაურკვეველია თუ კონკრეტულად რომელ ნაწილში დარჩა უცვლელად გადაწყვეტილება. ამდენად, საკასაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო პალატის გადაწყვეტილების გაუქმებით მიღებული უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სარჩელი არ დაკმაყოფილდება. კასატორები, როგორც დ.ბ-შვილის მონაცვლეები, უნდა გათავისუფლდნენ სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, სსკ-ის 411-ე მუხლით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. დ. ბ-შვილის უფლებამონაცვლეების მ. ბ-შვილისა და თ. ბ-შვილის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. თბილისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა პალატის 10.02.05 წ. გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

2. დ. ბ-შვილის უფლებამონაცვლებების მ. ბ-შვილისა და თ. ბ-შვილის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
3. გაუქმდეს ქ.თბილისის კრწანისი-მთაწმინდის რაიონული სასამართლოს 08.12.03 წ. განჩინება ქ.თბილისში, ... ქ. №17 და ... ქ. №30-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე ყადაღის დადების შესახებ;
4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

სამსახურებრივი დანიშნულების ბინის პრივატიზება

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

№ბს-37-36(კ-07)

20 სექტემბერი, 2007წ., ქ.თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა შემადგენლობა: ლ. ლაზარაშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

მ. ვაჩაძე,

ნ. სხირტლაძე

დავის საგანი: ბინის ორდერის გაუქმება და ბინიდან გამოსახლება (სარჩელში); პრივატიზაციის ხელშეკრულების გაფორმება, ბინის საკუთრებაში აღრიცხვა (შეგებებულ სარჩელში).

აღწერილობითი ნაწილი:

2005წ. 27 იანვარს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სასარჩელო განცხადებით მიმართა შინაგან საქმეთა სამინისტროს სახელმწიფო საზღვრის დაცვის დეპარტამენტის №1 რეგიონალურმა სამმართველომ (ამჟამად შინაგან საქმეთა სამინისტროს საქართველოს სასაზღვრო პოლიციის სახმელეთო საზღვრის დაცვის დეპარტამენტის სასაზღვრო პოლიციის №1 სამმართველო) მოპასუხეების – ნ., ჟ., ნ., მ., ნ. ფ-ძეებისა და ქ. ბათუმის მერიის მიმართ. მოსარჩელემ მოითხოვა ნ. ფ-ძის სახელზე გაცემული №00648 ბინის ორდერის გაუქმება, მისი ოჯახის გამოსახლება მოსარჩელის კუთვნილი, ქ. ბათუმში, ... ქ. №2ა-ში მდებარე №44 ბინიდან და აღნიშნული ბინის თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარება.

მოსარჩელის მითითებით, სახელმწიფო საზღვრის დაცვის სახელმწიფო დეპარტამენტის აჭარის რეგიონალური სამმართველოს 2001წ. 29 ოქტომბრის დროებითი საბინაო კომისიის №3 სხდომის ოქმის საფუძველზე სამხედრო მოსამსახურე ნ. ფ-ძეს აჭარის რეგიონალური სამმართველოს ფონდიდან სამსახურებრივი მოვალეობის შესრულების პერიოდში სამსახურებრივი დანიშნულებით გამოეყო ქ. ბათუმში, ... ქ. №2ა-ში მდებარე №44 ბინა. აღნიშნული ოქმის საფუძველზე ქ. ბათუმის მერიამ 2003წ. 20 იანვარს გასცა №00648 ორდერი. სახელმწიფო საზღვრის დაცვის სახელმწიფო დეპარტამენტის თავმჯდომარის 2003წ. 21 აპრილის №215 ბრძანებით „სამხედრო მოსამსახურის სტატუსის შესახებ“ კანონის 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მხარეთა შეთანხმების საფუძველზე, უფროსი ლეიტენანტი ნ. ფ-ძე დათხოვნილ იქნა სასაზღვრო ძალების რიგებიდან. მას ბინა დათხოვნისთანავე სამმართველოსათვის უნდა ჩაებარებინა, რაც არაერთი გაფრთხილების მიუხედავად, ნებაყოფლობით არ განუხორციელებია.

2005წ. 21 თებერვალს ნ. ფ-ძემ სასამართლოში წარადგინა შეგებებული სარჩელი მოპასუხე სახელმწიფო საზღვრის დაცვის დეპარტამენტის №1 რეგიონალური სამმართველოსა და თანამოპასუხე ქ. ბათუმის საჯარო რეესტრის სამსახურის მიმართ, რომლითაც მოითხოვა სადავო ბინის პრივატიზაციის წესით მის სახელზე გაფორმება და საჯარო რეესტრის შესაბამის ჩანაწერებში მის სახელზე რეგისტრაცია.

შეგებებული სარჩელის ავტორის მითითებით, იგი 1993წ. 14 ივნისიდან 2003წ. 21 აპრილამდე მსახურობდა შეიარაღებული ძალების სისტემის სხვადასხვა სტრუქტურაში: თავდაპირველად, სასაზღვრო-გამშვები პუნქტის კონტროლიორად, 1994წ. 15 ივნისიდან 1996წ. 12 აგვისტომდე – შს ორგანოებში, 1996წ. 25 იანვრიდან 1999წ. 25 ივლისამდე – რუსეთის სასაზღვრო ჯარების ხიჭაურის რაზმში, სადაც მუშაობის 1 წელი ეთვლებოდა 1,5 წლად. 1999 წელს რუსეთის სასაზღვრო ჯარებს ჩაენაცვლა საქართველოს სასაზღვრო ჯგუფი, სადაც მუშაობდა 2003წ. აპრილამდე – სამსახურიდან დათხოვნამდე. სამხედრო სავალდებულო სამსახურის 2წ. ჩათვლით

მისი სამხედრო სამსახურში მუშაობის სტაჟი 13 წელს შეადგენდა. სამსახურიდან დათხოვნის შემდეგ რამდენჯერმე მიმართა ხელმძღვანელობას დასაქმების თაობაზე, მაგრამ უშედეგოდ. 2000წ. 11 ოქტომბრიდან 2002წ. 1 აპრილამდე მისი მეუღლე მუშაობდა სასაზღვრო რაზმ „ბათუმში.“ ამჟამად ორივე უმუშევარია და ჰყავთ 6 შვილი, მათ შორის, 4 მცირეწლოვანი.

შეგებებული მოსარჩელე მიუთითებდა, რომ 2001წ. 21 სექტემბერს საზღვრის დაცვის სახელმწიფო დეპარტამენტის აჭარის რეგიონალური სამმართველოს დროებითი საბინაო კომისიის №3 სხდომის ოქმის საფუძველზე მიიღო ერთოთახიანი ბინა, რაზეც გაცემულია შესაბამისი ორდერი. ბინა ადრე რუსეთის სასაზღვრო ჯარების ბალანსზე იმყოფებოდა და მასში ჩაწერილი იყო რუსეთის მოქალაქე, რომელიც რუსეთის ფედერაციაში ცხოვრობს და რომლის ბინიდან ამოწერაც მოხდა მის მიერ. ბინა იყო ავარიულ მდგომარეობაში და შეაკეთა საკუთარი ხარჯით.

„საქართველოს რესპუბლიკის ტერიტორიაზე დისლოცირებულ სამხედრო უწყებათა მოსამსახურეების ბინის მიღების აღრიცხვაზე აყვანისა და მათი საცხოვრებელი ფართობით უზრუნველყოფის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993წ. 6 აგვისტოს №603 დადგენილებით დამტკიცებული დროებითი დებულების მე-13 პუნქტის თანახმად, სამხედრო მოსამსახურებს ბინები ეძლევათ საბინაო კომისიის გადაწყვეტილებით. სწორედ ამგვარი კომისიის გადაწყვეტილებით იქნა მასზე გაცემული სადავო ბინა. ამავე დებულების მე-12 პუნქტის თანახმად, ოფიცერთა შემადგენლობას ბინები ეძლევა ოჯახის ერთ წევრზე 9-12 კვ.მ-მდე, შესაბამისად, მას ეკუთვნოდა ოთხოთახიანი ბინა, ხოლო მისთვის გადაცემული ბინა იყო ერთოთახიანი. მე-17 პუნქტის თანახმად, გენერლებსა და ადმირალებს, რომლებმაც სამხედრო უწყებიდან ბინები უვადო სარგებლობის პირობით მიიღეს, უფლება აქვთ, თავიანთი სურვილის მიხედვით მოახდინონ მათი პრივატიზაცია, უსასყიდლოდ საკუთრებაში გაფორმება, ხოლო დანარჩენ ოფიცერთა შემადგენლობას, რომელთაც ბინები სამსახურებრივი დანიშნულებით მიიღეს, უფლება აქვთ, ბინის მიღებიდან და სამხედრო ნაწილში სულ ცოტა 10 წლის სამსახურის ვადის გასვლის შემდეგ მოახდინონ მათი პრივატიზაცია. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სამხედრო სამსახურიდან დათხოვნის მომენტში მას უკვე ჰქონდა მის მიერ მართლზომიერად დაკავებული ბინის პრივატიზაციის უფლება და მოაპსუხე ვალდებულია, საკუთრებაში გადასცეს იგი.

შეგებებული სარჩელის ავტორის განმარტებით, საქართველოს სასაზღვრო ჯარები რუსეთის სასაზღვრო ჯარების უფლებამონაცვლეა. რუსეთის ფედერაციის სასაზღვრო ჯარებთან სამსახურებრივი ურთიერთობა ჰქონდა 1996წ. 25 ივნისიდან, სადავო ბინაც თავდაპირველად მათ ბალანსზე აღირიცხებოდა, შესაბამისად, დროებითი დებულების მე-18 პუნქტის თანახმად, ყოფილ სამხედრო მოსამსახურეებს, რომლებმაც ბინები მიიღეს რუსეთის ფედერაციის ჯარების ჯგუფის კუთვნილ საბინაო ფონდში და აღარ მსახურობენ სამხედრო შენაერთებში, უფლება აქვთ, მოახდინონ მათ მიერ დაკავებული ბინების პრივატიზაცია. ასევე, მოსარჩელის აზრით, გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ საქართველოს სსრ საბინაო კოდექსის 117-ე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, სამსახურებრივი საცხოვრებელი სადგომის მიუცემლად არ შეიძლება გამოსახლებულ იქნენ პირები, რომელთაც სამსახურებრივი საცხოვრებელი სადგომის მიცემ საწარმოში, დაწესებულებაში და ორგანიზაციაში იმუშავეს არა ნაკლებ 10 წლისა. მართალია, სკ-ის 1505-ე მუხლის თანახმად საბინაო კოდექსი ძალადაკარგულად გამოცხადდა, მაგრამ ამავე კოდექსის 1507-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, სკ-ის ამოქმედების გამო ძალადაკარგული ნორმატიული აქტების საფუძველზე წარმოშობილი ურთიერთობის მიმართ გამოიყენება ეს ნორმატიული აქტები, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ურთიერთობის მონაწილეებს სურთ ერთმანეთს შორის ურთიერთობა ამ კოდექსით მოაწესრიგონ ან თუ სამოქალაქო კოდექსი უძრავი ნივთების შესახებ ახალ წესებს ითვალისწინებს. იმის გათვალისწინებით, რომ სამოქალაქო კოდექსი სამსახურებრივ ბინებთან დაკავშირებით წარმოშობილ ურთიერთობებს არ არეგულირებს და იმის გამო, რომ რუსეთის სასაზღვრო ჯარებთან, რომლის ბალანსზეც იყო სადავო ბინა, მოსარჩელის ურთიერთობა 1996 წელს ანუ ახალი სკ-ის მიღებამდე დაიწყო, გამოყენებული უნდა იქნეს საბინაო კოდექსის 117-ე მუხლი და გათვალისწინებულ იქნეს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2004წ. 9 ივლისის №ბს-390-334(კ-04) განჩინებით დამკვიდრებული პრაქტიკა.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2006წ. 14 თებერვლის გადაწყვეტილებით სახელმწიფო საზღვრის დაცვის დეპარტამენტის რეგიონალური სამმართველოს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, ნ. ფ-ძის შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდა და საზღვრის დაცვის დეპარტამენტის №1 რეგიონულ სამმართველოს დაევალა მისთვის პრივატიზაციის ხელშეკრულებით ქ. ბათუმში, ... ქ. №2ა-ში

მდებარე №44 საცხოვრებელი ბინის საკუთრებაში გაფორმება, დადგინდა საჯარო რესტრში შესაბამისი ცვლილებების შეტანა.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: ნ. ფ-ძე 1983წ. 3 ნოემბრიდან 1984წ. 23 მარტამდე იმყოფებოდა სავალდებულო სამხედრო სამსახურში. 1993წ. 12 ივნისიდან გაიარა ოცეულის მომზადების კურსები და 1993წ. 18 დეკემბრიდან მუშაობა დაიწყო საქართველოს სასაზღვრო საკონტროლო გამშვები პუნქტის კონტროლიორად. 1996წ. 25 ივნისიდან 1999წ. 25 აგვისტომდე ხელშეკრულებით მუშაობდა რუსეთის სასაზღვრო ჯარების ხიჭაურის რაზმში სხვადასხვა თანამდებობაზე, სადაც მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად, მუშაობის ერთი წელი 1,5 წლად ითვლებოდა. 1999 წლიდან, როდესაც რუსეთის სასაზღვრო ჯარებს საქართველოს სასაზღვრო ჯგუფი ჩაენაცვლა, ნ. ფ-ძემ მუშაობა განაგრძო აჭარის რეგიონალური სამმართველოს სასაზღვრო რაზმ „ბათუმის“ ქვედანაყოფში. 2001წ. 29 ოქტომბრის აჭარის რეგიონული სამმართველოს დროებითი საბინაო კომისიის №3 სხდომის ოქმით ლეიტენანტ ნ. ფ-ძეს, ოჯახის 8 წევრის შემადგენლობით, რეგიონალური სამმართველოს საბინაო ფონდიდან გამოეყო ქ. ბათუმში, ... ქ. №2ა-ში მდებარე №44 ერთთახიანი ბინა. ოქმის საფუძველზე მერიამ გასცა №00648 ორდერი. სახელმწიფო საზღვრის დაცვის სახელმწიფო დეპარტამენტის თავმჯდომარის 2003წ. 21 აპრილის №215 ბრძანებით ნ. ფ-ძე მხარეთა შეთანხმებით დათხოვნილ იქნა აჭარის რეგიონული სამმართველოს სასაზღვრო რაზმ „ბათუმის“ უზრუნველყოფის ქვედანაყოფის საკომენდატო ასეულის უფროსის თანამდებობიდან, რის შემდეგაც მას მოსთხოვეს სადავო ბინის დაცლა.

საქალაქო სასამართლომ გაიზიარა ნ. ფ-ძის მსჯელობა, რომ მას აქვს სამხედრო სამსახურში მუშაობის 10 წელზე მეტი სტაჟი, რითაც სადავო ბინაზე პრივატიზაციის უფლება მოიპოვა. სასამართლომ აღნიშნა, რომ სამხედრო მუშაობის სტაჟში ნ. ფ-ძეს ეთვლებოდა სავალდებულო სამხედრო სამსახურში ყოფნის 2 წელი, რუსეთის სასაზღვრო ჯარებში მუშაობის პერიოდი – 1996წ. 25 ივნისიდან 1999წ. 25 აგვისტომდე „ხიჭაურის“ გამშვებ პუნქტში მუშაობისას ერთი თვე ეთვლებოდა თვენახევრად და შესაბამისად, ჰქონდა ნამსახურობის საკმარისი სტაჟი.

საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა საქართველოს საზღვრის დაცვის სახელმწიფო დეპარტამენტის აჭარის რეგიონალური სამმართველოს მოსაზრება, რომ საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1993წ. 6 აგვისტოს №106 დადგენილებით ოფიცერთა შემადგენლობას, რომელთაც ბინები მიიღეს სამსახურებრივი დანიშნულებით, ბინის პრივატიზების უფლება ეძლევათ მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როცა გასულია ბინის მიღებიდან 10 წელზე მეტი ვადა და აქვთ სამხედრო ნაწილში მუშაობის 10 წელზე მეტი სტაჟი, ხოლო რადგან ნ. ფ-ძემ ბინა 2001 წელს მიიღო, მას პრივატიზაციის უფლება ვერ წარმოეშობა. ამასთან დაკავშირებით, სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2005წ. 2 მარტის №124 ბრძანებულების 37-ე მუხლის თანახმად, სამხედრო მოსამსახურებს, რომლებმაც სამხედრო სამსახურში უწყვეტად იმუშავეს 10 კალენდარული წელი და მიიღეს სამსახურებრივი დანიშნულების ბინები, უსასყიდლოდ ეძლევათ მათზე საკუთრების უფლება მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, რაც იმას ნიშნავს, რომ აღნიშნული ბრძანებულება სადავო ურთიერთობას განსხვავებულად აწესრიგებს და იგი არ ითხოვს ბინის მიღებიდან 10 წლის გასვლის სავალდებულობას. სკ-ის მე-2 მუხლის თანახმად კი ერთი და იგივე დონის სამართლის ნორმათა კოლიზიის დროს გამოიყენება სპეციალური და უფრო ახალი კანონი. ამდენად, ნ. ფ-ძეზე უნდა გავრცელდეს 2005წ. 2 მარტის №124 ბრძანებულება და ვინაიდან იგი სამსახურში მუშაობის 10 წელზე მეტი სტაჟის მქონეა და სადავო ბინა მიღებული აქვს საბინაო კომისიის №3 სხდომის ოქმის თანახმად სამსახურებრივი დანიშნულებით, მან მოიპოვა სადავო ბინის პრივატიზაციის უფლება, ხოლო ადმინისტრაცია ნაცვლად იმისა, რომ მოეთხოვა ნ. ფ-ძის ოჯახის წევრებთან ერთად ბინიდან გამოსახლება, ვალდებული იყო, მიეცა თანხმობა ბინის პრივატიზაციაზე.

საქალაქო სასამართლო დაეთანხმა ნ. ფ-ძეს, რომ იგი არის სადავო ბინის მართლზომიერი მფლობელი, მის სახელზე კანონის დაცვით არის გაცემული ორდერი და სკ-ის 162-ე მუხლის თანახმად, დაუშვებელია მართლზომიერ მფლობელს მოეთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება. სასამართლომ ასევე გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ ნ. ფ-ძის მრავალშვილიანი ოჯახი ცხოვრობს ერთთახიან ბინაში, იგი წლების განმავლობაში მუშაობდა სამხედრო სამსახურში, მისი მეუღლე ასევე მუშაობდა სამხედრო სამსახურში, შვილები ამჟამადაც არიან საქართველოს შეიარაღებულ ძალებში და მათ ოჯახს სხვა საცხოვრებელი არ აქვს.

აღნიშნულ გადაწყვეტილებაზე სააპელაციო საჩივარი შეიტანა შინაგან საქმეთა სამინისტროს სახელმწიფო საზღვრის დაცვის დეპარტამენტის №1 რეგიონულმა სამმართველომ, რომელმაც გასაჩივრებელი გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება, ხოლო ნ. ფ-ძის შეგებებულ სარჩელზე უარის თქმა მოითხოვა.

აპელანტის მითითებით, საქალაქო სასამართლომ არასწორად მიიჩნია, რომ ნ. ფ-ძეს სასაზღვრო სამსახურში 10 წელზე მეტი აქვს ნამსახურები. შუახვევის სამობილიზაციო შტაბის უფროსის მიერ გაცემული ცნობის თანახმად, სასაზღვრო სამსახურში ნ. ფ-ძე 1993წ. 18 დეკემბერს ჩაირიცხა და სასაზღვრო საკონტროლო გამშვები პუნქტის კონტროლიორად დაინიშნა, სახელმწიფო საზღვრის დაცვის დეპარტამენტის თავმჯდომარის 2003წ. 21 აპრილის №215 ბრძანებით კი სასაზღვრო სამსახურიდან დაითხოვეს. შესაბამისად, ნ. ფ-ძის სასაზღვრო სამსახურის სტაჟმა შეადგინა 9 წელიწადი და 5 თვე, რაც არაა საკმარისი ბინის პრივატიზების უფლების მოსაპოვებლად. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993წ. 6 აგვისტოს №603 დადგენილებით დამტკიცებული დროებითი დებულების მე-17 მუხლის თანახმად, ოფიცერთა შემადგენლობას, რომელთაც ბინები მიიღეს სამსახურებრივი დანიშნულებით, უფლება აქვთ, ბინის მიღებიდან და სამხედრო ნაწილში სულ ცოტა 10 წლის სამსახურის ვადის გასვლის შემდეგ მოახდინონ ბინის პრივატიზაცია. ნ. ფ-ძეს ბინა სამსახურებრივი სარგებლობისათვის 2001 წელს გადაეცა და მას არ მოუპოვებია ბინის პრივატიზების უფლება. სასამართლომ არასწორად გამოიყენა საქართველოს პრეზიდენტის 2005წ. 2 მარტის №124 ბრძანებულების 37-ე მუხლი, რომლის თანახმად, სამხედრო მოსამსახურეები, რომლებმაც სამხედრო სამსახურში იმსახურეს უწყვეტი 10 კალენდარული წელი და მიიღეს ბინები სამსახურებრივი დანიშნულებით, უსასყიდლოდ იძენენ მათზე საკუთრების უფლებას. ბინის პრივატიზაციისათვის საჭირო იყო ნამსახურობის უწყვეტი 10 კალენდარული წელი. სასამართლომ ნამსახურების ვადაში არასწორად ჩათვალა სავალდებულო სამხედრო სამსახურის მოხდა 1983 წელს, ვინაიდან იგი სასაზღვრო სამსახურში 1993 წელს ჩაირიცხა და სავალდებულო სამსახურის გავლის დრო უწყვეტ სტაჟად ვერ ჩაითვლებოდა. ამასთან, აპელანტის აზრით, სასამართლომ არასწორად მიიჩნია, რომ ნ. ფ-ძეს 1 წელი ნამსახურობა 1.5 წლად ეთვლებოდა, ვინაიდან საქართველოს საკანონმდებლო სივრცეში ასეთი კანონი არ არსებობდა და რომც არსებობდეს, კონკრეტულ შემთხვევაში მისი გამოყენება არასწორი იქნებოდა, რადგან 37-ე მუხლის თანახმად, საჭიროა უწყვეტი 10 კალენდარული წელი, ანუ წელთა ნამსახურობა რაიმე დამატებითი შეღავათების გარეშე.

საქართველოს პრეზიდენტის 2005წ. 2 მარტის №124 ბრძანებულების გამოყენება აღნიშნულ საქმეზე, აპელანტის მოსაზრებით, არასწორია, ვინაიდან სადავო ურთიერთობა 2003 წელს წარმოიშვა, როდესაც ნ. ფ-ძე სასაზღვრო ძალებიდან დაითხოვეს. ამდენად, საქმეზე გამოყენებული უნდა ყოფილიყო იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობა, კერძოდ, საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1993წ. 6 აგვისტოს №603 დადგენილებით დამტკიცებული დროებითი დებულება. ამასთან, ნ. ფ-ძე ვერ აკმაყოფილებდა ვერც ერთი დასახელებული აქტით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2006წ. 27 ნოემბრის გადაწყვეტილებით საზღვრის დაცვის დეპარტამენტის №1 აჭარის რეგიონალური სამმართველოს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა: გაუქმდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2006წ. 14 თებერვლის გადაწყვეტილება, საზღვრის დაცვის დეპარტამენტის №1 აჭარის რეგიონალური სამმართველოს სარჩელი დაკმაყოფილდა – გაუქმდა ნ. ფ-ძეზე ბათუმის პერიის 2003წ. 20 იანვარს გაცემული ორდერი, ნ. ფ-ძე მასთან მცხოვრებ პირებთან ერთად გამოსახლდა ბათუმში, ... ქ. №2ა-ში მდებარე №44 ბინიდან და ბინა საზღვრის დაცვის დეპარტამენტის №1 აჭარის რეგიონალურ სამმართველოს გადაეცა; ნ. ფ-ძის შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ აჭარის რეგიონალურმა სამმართველომ დროებითი საბინაო კომისიის სხდომის №3 ოქმით ნ. ფ-ძეს გამოუყო საცხოვრებელი ბინა სამსახურებრივი მოვალეობის შესრულების პერიოდში, რაზეც გაიცა შესაბამის ორდერი. აღნიშნული, სასამართლოს მითითებით, პირობითი გარიგებაა, დადებული გაუქმების პირობით. სკ-ის 97-ე მუხლის მიხედვით, გარიგება გაუქმების პირობით დადებულად ითვლება, როცა პირობის დადგომა იწვევს გარიგების შეწყვეტას და აღადგენს გარიგების დადებისას არსებულ მდგომარეობას. ვინაიდან 2003წ. 21 აპრილის ბრძანებით ნ. ფ-ძე გათავისუფლდა სამსახურიდან, ხოლო ბინა სამსახურებრივი მოვალეობის შესრულების პერიოდში ჰქონდა მიცემული, სამსახურიდან გათავისუფლების შემდეგ მას ბინა უნდა დაეტოვებინა. ზემოაღნიშნულიდან

გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ უნდა გაუქმებულიყო ნ. ფ-მზე ბათუმის მერიის 2003წ. 20 იანვარს გაცემული ბინის ორდერი. ამასთან, სასამართლოს მითითებით, სადავო ბინა ირიცხებოდა №1 რეგიონალური სამმართველოს საბინაო ფონდში და მერიას არ ჰქონდა ამ ბინაზე ორდერის გაცემის უფლება.

სააპელაციო სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია ნ. ფ-მის შეგებებული სარჩელი, ვინაიდან სკ-ის 327-ე მუხლის პირველი მუხლის თანახმად, პრივატიზაციის ხელშეკრულება იდება მხარეთა შეთანხმებით და სასამართლოს უფლება არ ჰქონდა ხელშეკრულების დადებაზე დაევალებულიყვნა პირი. შესაბამისად, ვერ მოხდებოდა ვერც საჯარო რეესტრის მონაცემებში ცვლილებების შეტანა.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, „საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის გადაცემის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992წ. 1 თებერვლის №107 დადგენილების მე-3 პუნქტის პირველი აბზაცის მიხედვით, პრივატიზაციას არ ექვემდებარება სამსახურებრივი დანიშნულების ბინა. „საქართველოს რესპუბლიკის ტერიტორიაზე დისლოცირებული სამხედრო უწყების მომსახურების ბინის მიღების, აღრიცხვაზე აყვანის და საცხოვრებელი ფართობით უზრუნველყოფის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993წ. 8 აგვისტოს №603 დადგენილებით დამტკიცებული დროებითი დებულების მე-17 პუნქტის მიხედვით, ოფიცერთა შემადგენლობას, რომლებმაც ბინები მიიღეს სამსახურებრივი დანიშნულებით, უფლება აქვთ ბინის მიღებიდან და სამხედრო ნაწილში სულ ცოტა 10 წლის სამსახურის გავლის შემდეგ მოახდინონ მათი პრივატიზაცია. ამავე პუნქტის შენიშვნით, ამ პუნქტში აღნიშნული პირობები ვრცელდება მხოლოდ საქართველოს რესპუბლიკის სამხედრო უწყებათა სამხედრო მოსამსახურეებზე. ნ. ფ-მე თავდაპირველად მსახურობდა საბჭოთა არმიის რიგებში. „შინაგან საქმეთა სამინისტროს სახელმწიფო საქვეუწყებო დაწესებულება – სახელმწიფო საზღვრის დაცვის დეპარტამენტის სამხედრო მოსამსახურეთა და სამოქალაქო პირთა სოციალური დაცვის და მატერიალური უზრუნველყოფის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2005წ. 2 მარტის №124 ბრძანებულებით დამტკიცებული დებულების 37-ე პუნქტის მიხედვით, სამხედრო მოსამსახურეები, რომლებმაც სამხედრო სამსახურში იმსახურეს უწყვეტად ათი კალენდარული წელი და მიიღეს ბინები სამსახურებრივი დანიშნულებით, უსასყიდლოდ იძენენ მათზე საკუთრების უფლებას მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. ნ. ფ-მეს სამსახურებრივი ბინა 2001 წელს მიეცა, დასახელებული ნორმით კი, საჭიროა 10 კალენდარული უწყვეტი წელი.

აღნიშნული გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ნ. ფ-მემ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად გამოიყენა სკ-ის 97-ე მუხლი და უსაფუძვლოდ მიიჩნია, რომ რადგან ნ. ფ-მეს ბინა სამსახურებრივი მოვალეობის შესრულების პერიოდში გამოეყო, გათავისუფლების შემდეგ იგი უნდა დაეტოვებინა, ბათუმის მერიას კი არ უნდა გაეცა ორდერი. ამასთან, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ნ. ფ-მის სამხედრო სამსახურში მუშაობის 10 წელზე მეტი სტაჟის არსებობის ფაქტი. საქართველოს პრეზიდენტის 2005წ. 2 მარტის №124 ბრძანებულების 37-ე მუხლის თანახმად, სამხედრო მოსამსახურეებს, რომლებმაც სამხედრო სამსახურში უწყვეტად იმუშავეს 10 კალენდარული წელი და მიიღეს სამსახურებრივი დანიშნულების ბინა, უსასყიდლოდ ეძლევათ მათ საკუთრების უფლება მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. ნ. ფ-მე შეიარაღებული ძალების სისტემაში სხვადასხვა სტრუქტურაში მუშაობდა 1984 წლიდან 2003წ. 21 აპრილამდე და მას, შესაბამისად, 10 წელზე მეტი უწყვეტი სტაჟი გააჩნდა, რაც დასტურდებოდა საქმეში არსებული შრომის წიგნაკის ამონაწერით. საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად, შრომის სტაჟის ათვლა იწყება მუშაკის სამსახურში მიღების ან ჩარიცხვის ბრძანების მიღებიდან. ამასთან, საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1993წ. 6 აგვისტოს №603 დადგენილების მე-12 პუნქტის თანახმად, მრავალშვილიან ოჯახს ეკუთვნოდა ოთხთოხიანი ბინა, ფ-მეთა ოჯახი შედგებოდა ექვსი, მათ შორის, ოთხი არასრულწლოვანი წევრისგან, ე.ი. ითვლებოდა მრავალშვილიან ოჯახად და მას მისცეს ერთოთხიანი ბინა.

კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორი განმარტება მისცა საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1993წ. 6 აგვისტოს №603 დადგენილებას და არ გამოიყენა საქართველოს პრეზიდენტის 2005წ. 2 მარტის №124 ბრძანებულების 37-ე მუხლი, რადგანაც სკ-ის მე-2 მუხლის თანახმად, ერთი და იგივე დონის სამართლის ნორმათა კოლიზიის დროს გამოიყენება სპეციალური და უფრო ახალი ნორმა. სააპელაციო სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 მუხლის მოთხოვნებს და ადმინისტრაციული

საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი, მეორე და მესამე ნაწილის მოთხოვნებს, რაც იმაში გამოიხატა, რომ ადმინისტრაციული აქტის გაუქმებას საქართველოს კანონმდებლობა არ იცნობს, ხოლო ადმინისტრაციული აქტი ბათილია იმ შემთხვევაში თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს და დარღვეულია მისი მომზადების და გამოცემის წესი. ქ. ბათუმის მერიის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციული აქტი – ბინის ორდერი არ ეწინააღმდეგება კანონს, არც მისი მომზადებისა და გამოცემის წესია დარღვეული და არც ქ. ბათუმის მერიას აქვს რაიმე პრეტენზია. ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის სარჩელი დასაშვებია თუ ადმინისტრაციული აქტი პირდაპირ ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ ინტერესს. მოცემულ შემთხვევაში ქ. ბათუმის მერიის მიერ გამოცემული აქტი – ბინის ორდერი არანაირ ზიანს არ აყენებდა საზღვრის დაცვის დეპარტამენტის №1 აჭარის ა/რ რეგიონულ სამმართველოს.

კასატორის მითითებით, ნ. ფ-ძე ბინის კეთილსინდისიერი და მართლზომიერი მფლობელია, მის სახელზე კანონით დადგენილი წესითა და დაცვით არის გაცემული ორდერი და სკ-ის 162-ე მუხლის თანახმად, დაუშვებელია მართლზომიერ მფობელს მოეთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება. ამასთან, ფ-ძეთა ოჯახი არის მრავალშვილიანი იგი წლების განავლობაში მეუღლესთან ერთად სამხედრო სამსახურში მუშაობდა, იცავდა საქართველოს ერთიანობასა და სიმშვიდეს, შვილები ასევე საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს სპეციალურ დანიშნულებათა ბრიგადაში მუშაობენ და საქართველოს ერთიანობას იცავენ, აღნიშნული ერთობიანი ბინის გარდა სხვა საცხოვრებელი არ გააჩნიათ.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების გამოკვლევის შედეგად მიიჩნევს, რომ ნ. ფ-ძის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2006წ. 27 ნოემბრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის მიმართ არასწორად გამოიყენა „შინაგან საქმეთა სამინისტროს სახელმწიფო საქვეუწყებო დაწესებულება – სახელმწიფო საზღვრის დაცვის დეპარტამენტის სამხედრო მოსამსახურეთა და სამოქალაქო პირთა სოციალური დაცვისა და მატერიალური უზრუნველყოფის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2005წ. 2 მარტის №124 ბრძანებულება. სახელმწიფო საზღვრის დაცვის სახელმწიფო დეპარტამენტის აჭარის რეგიონალური სამმართველოს დროებითი საბინაო კომისიის სხდომის №3 ოქმით ნ. ფ-ძეს საცხოვრებელი ბინა გამოეყო 2001წ. 29 ოქტომბერს, ხოლო მასზე შესაბამისი ორდერი გაიცა 2003წ. 20 იანვარს, ე.ი. დასახელებული ბრძანებულების მიღებამდე. ამასთან, კასატორი სამხედრო სამსახურიდან გათავისუფლდა ასევე დასახელებული ბრძანებულების მიღებამდე – სახელმწიფო საზღვრის დაცვის სახელმწიფო დეპარტამენტის თავმჯდომარის 2003წ. 21 აპრილის №215 ბრძანებულებით და სამხედრო სამსახურში ყოფნის 10-წლიანი პერიოდი, რომელზეც კასატორი მიუთითებს, მოიცავს მანამდელ პერიოდს – „საქართველოს რესპუბლიკის ტერიტორიაზე დისლოცირებულ სამხედრო უწყებათა მოსამსახურეების ბინის მიღების აღრიცხვაზე აყვანისა და მათი საცხოვრებელი ფართობით უზრუნველყოფის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993წ. 6 აგვისტოს №603 დადგენილების მოქმედების პერიოდს. ამასთან, საქართველოს პრეზიდენტის 2005წ. 2 მარტის №124 ბრძანებულებით მინისტრთა კაბინეტის ზემოაღნიშნული დადგენილება არ გაუქმებულა. ამდენად, მოცემულ შემთხვევაზე უნდა გავრცელდეს საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993წ. 6 აგვისტოს №603 დადგენილება.

საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას, რომ პრივატიზების უფლების მოსაპოვებლად ნ. ფ-ძეს უნდა ჰქონდეს სამხედრო სამსახურში ნამსახურობის უწყვეტი 10 კალენდარული წელი. ასეთი მოთხოვნა „საქართველოს ტერიტორიაზე დისლოცირებულ სამხედრო უწყებათა მოსამსახურეების ბინის მიღების აღრიცხვაზე აყვანისა და მათი საცხოვრებელი ფართობით უზრუნველყოფის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993წ. 6 აგვისტოს №603 დადგენილების მე-17 პუნქტის შინაარსიდან არ გამომდინარეობს. აღნიშნული ნორმის მიხედვით, ოფიცერთა შემადგენლობას, რომლებმაც სამხედრო უწყებიდან მიიღეს ბინები სამსახურებრივი დანიშნულებით, უფლება აქვთ მისი მიღებიდან და

სამხედრო ნაწილში მუშაობის სულ ცოტა ათიწ. სამსახურის ვადის გასვლის შემდეგ მოახდინონ მათი პრივატიზაცია.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, „საქართველოს ტერიტორიაზე დისლოცირებულ სამხედრო უწყებათა მოსამსახურეების ბინის მიღების აღრიცხვაზე აყვანისა და მათი საცხოვრებელი ფართობით უზრუნველყოფის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993წ. 6 აგვისტოს №603 დადგენილების მე-17 პუნქტის საფუძველზე ბინის პრივატიზებაზე უფლების მქონე სამხედრო მოსამსახურეს უნდა ჰქონდეს სამხედრო უწყებაში სულ ცოტა 10 წლის კალენდარული ნამსახურობის სტაჟი. ამასთან, დადგენილება უკანასკნელთან დაკავშირებით არ მიუთითებს ნამსახურობის უწყვეტი სტაჟის ქონას.

მოცემულ შემთხვევაში საქმის მასალებით დასტურდება, რომ აჭარის რეგიონალურმა სამმართველომ დროებითი საბინაო კომისიის სხდომის №3 ოქმით ნ. ფ-ძეს გამოუყო საცხოვრებელი ბინა სამსახურებრივი მოვალეობის შესრულების პერიოდში, რაზეც გაიცა შესაბამისი ორდერი. აქვე წარმოდგენილია 1993 წელს გაცემული ატესტაციის შედეგების დასკვნა, რომლითაც დგინდება, რომ ნ. ფ-ძეს ოფიცრის წოდება მიენიჭა. რაც შეეხება სამხედრო სამსახურში ნამსახურობის ხანგრძლივობას, აღნიშნული უნდა დადგინდეს სააპელაციო სასამართლოს მიერ, რა დროსაც მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული მოსარჩელის მიერ სავალდებულო სამხედრო სამსახურის გავლის პერიოდი. სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახალი განხილვისას უნდა დაადგინოს, რამდენ წელს შეადგენდა ნ. ფ-ძის შრომითი სტაჟი, აქედან რომელი ითვლებოდა სამხედრო სამსახურად და მთლიანობაში რამდენს შეადგენდა მოსარჩელის მიერ სამხედრო სამსახურის გავლის კალენდარული ნამსახურობა. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოების შეფასების გარეშე შეუძლებელია დადგინდეს, ნ. ფ-ძე წარმოადგენს თუ არა საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993წ. 6 აგვისტოს №603 დადგენილების მე-17 პუნქტით გათვალისწინებულ სუბიექტს, რომელსაც უფლება აქვს სამსახურებრივი დანიშნულებით მიღებული ბინის პრივატიზება მოახდინოს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სსკ-ის 412-ე მუხლის შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო საქმეს ხელახლა განსახილველად უბრუნებს სააპელაციო სასამართლოს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, სსკ-ის 412-ე მუხლით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. ნ. ფ-ძის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2006წ. 27 ნოემბრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

საცხოვრებელი ფართის პრივატიზება

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა *

№ ბს-58-56(2კ-07)

26 სექტემბერი, 2007 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: თავმჯდომარემ. ვაჩაძე (მომხსენებელი),

ნ. სხირტლაძე

ლ. ლაზარაშვილი

* ამ საქმესთან დაკავშირებით იხ. სუსგ 2003, № 8, აღმინ., გვ. 2153-2156

სარჩელის საგანი: დარღვეული უფლებების აღდგენა, პრივატიზაციის ბათილად ცნობა, ზიანის ანაზღაურება.

აღწერილობითი ნაწილი:

1980 წლიდან ჟურნალ „პირიმზის“ რედაქციას იჯარით ჰქონდა აღებული ქალაქ თბილისში, ... ქუჩის №36-ში არსებული არასაცხოვრებელი 100 კვ.მ რედაქციის განსათავსებლად. საიჯარო ქირის გადაუხდელობის გამო, ქალაქ თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტის 1997წ. 21 თებერვლის ბრძანებით ბათილად იქნა ცნობილი ჟურნალ „პირიმზის“ და №85 საბინაო-საექსპლუატაციო უბანს შორის დადებული ხელშეკრულება. ჟურნალ „პირიმზის“ სარგებლობისათვის 50 კვ.მ დაუტოვეს, მეორე 50 კვ.მ კი გამომცემლობა „მოლოდინს“ გადაეცა. 1997წ. 13 მარტს გამომცემლობა „მოლოდინზე“ სარეგისტრაციო მოწმობა გაიცა.

1997წ. 11 აგვისტოს ჟურნალ „პირიმზის“ რედაქციამ საქართველოს უზენაეს საარბიტრაჟო სასამართლოში სარჩელი აღძრა და ქალაქ თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტის 1997წ. 21 თებერვლის ბრძანების ბათილად ცნობა მოითხოვა. საქართველოს უზენაესმა საარბიტრაჟო სასამართლომ 1997წ. 3 სექტემბრის გადაწყვეტილებით სარჩელი ისე დააკმაყოფილა, რომ გამომცემლობა „მოლოდინი“ სასამართლო პროცესში მხარედ არ ჩაურთავს. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიამ 1998წ. 8 სექტემბრის განჩინებით უზენაესი სასამართლოს თავმჯდომარის მოადგილის პროტესტი დააკმაყოფილა და სსკ-ის 320-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, არბიტრაჟის გადაწყვეტილება გააუქმა და საქმე ხელახლა განსახილველად ... რ-ნის სასამართლოს დაუქვემდებარა.

ჟურნალ „პირიმზის“ რედაქციას ქალაქ თბილისის ... რაიონულ სასამართლოში დავა აღარ გაუგრძელებია, რადგან იმ დროისათვის სადავო 50 კვ.მ ჟურნალ „პირიმზის“ რედაქციისათვის დარჩენილ 50 კვ.მ-თან ერთად, იჯარა-გამოსყიდვის უფლებით ზ. ე-ძს გადაეცა. იჯარა-გამოსყიდვის ფორმით პრივატიზების ხელშეკრულების დადებისას, კერძოდ, 1998წ. 25 ივნისს, საარბიტრაჟო სასამართლოს 1997წ. 3 სექტემბრის გადაწყვეტილება ჯერ კიდევ კანონიერ ძალაში იყო, რადგან იგი საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მიერ მხოლოდ 1998წ. 8 სექტემბერს გაუქმდა.

ვ. ე-ელმა ... რ-ნის სასამართლოს სასარჩელო განცხადებით მიმართა და სადავო არასაცხოვრებელი ფართის პრივატიზების ბათილობა, დარღვეული უფლებების აღდგენა და მიყენებული ზიანის ანაზღაურება მოითხოვა. თბილისის ვაკე-... რაიონული სასამართლოს 1999წ. 21 დეკემბრის დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით ვ. ე-ელის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტრომ შეისწავლა ქალაქ თბილისში, ... ქუჩის №36-ში არსებული 132 კვ.მ-ს არასაცხოვრებელი პრივატიზების საკითხი. სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს მიერ შექმნილი არასაცხოვრებელი ფართის პრივატიზების კანონიერების შემსწავლელი კომისიის მოხსენებითი ბარათი ვ. ე-ელმა ახლად აღმოჩენილ გარემოებად მიიჩნია და აღნიშნულის გამო, საქმის წარმოების განახლება მოითხოვა.

2000წ. 5 აპრილს გამომცემლობა „მოლოდინის“ დირექტორმა ვ. ე-ელმა თბილისის ვაკე-... რაიონულ სასამართლოს განცხადებით მიმართა იმავე სასამართლოს 1999წ. 21 დეკემბრის დაუსწრებელი გადაწყვეტილების გაუქმებისა და ახლად აღმოჩენილ გარემოებათა გამო საქმის წარმოების განახლებისა და არსებითად განხილვის მოთხოვნით.

თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2000წ. 13 ნოემბრის განჩინებით გამომცემლობა „მოლოდინის“ დირექტორ ვ. ე-ელის განცხადება ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 1999წ. 21 დეკემბრის დაუსწრებელი გადაწყვეტილების გაუქმების ნაწილში დაკმაყოფილდა, ხოლო ახლად აღმოჩენილ გარემოებათა გამო საქმის წარმოების განახლების შესახებ განცხადების განხილვა შეჩერებულ იქნა.

თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2001წ. 25 ივლისის გადაწყვეტილებით გამომცემლობა „მოლოდინის“ დირექტორ ვ. ე-ელის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტის მიერ ზ. ე-ძის სახელზე გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა, რომლითაც იგი ცნობილ იქნა ქ. თბილისში, ... ქუჩის №36-ში განთავსებული არასაცხოვრებელი 132 კვ.მ-ის მესაკუთრედ.

აღნიშნული გადაწყვეტილება ზ. ე-ძმ სააპელაციო წესით გაასაჩივრა და ხსენებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

თბილისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2002წ. 5 ავეისტოს გადაწყვეტილებით ზ. ე-ძის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2001წ. 25 ივლისის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც გამოძცემლობა „მოლოდინს“ სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უსაფუძვლობის გამო უარი ეთქვა.

აღნიშნული გადაწყვეტილება გამოძცემლობა „მოლოდინის“ გენერალურმა დირექტორმა ვ. ე-ელმა იმავე საფუძვლებით საკასაციო წესით გაასაჩივრა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2003წ. 2 ივლისის განჩინებით ვ. ე-ელის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ ყოველმხრივ, სრულად და ობიექტურად არ გამოიკვლია და არ შეაფასა მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები.

საკასაციო სასამართლომ საქმის მასალების მიხედვით, დადგენილად მიიჩნია, რომ ქალაქ თბილისში, ... ქუჩის №36-ში მდებარე არასაცხოვრებელი ფართის ზ. ე-ძის სახელზე იჯარა-გამოსყიდვის უფლებით გადაცემის დროს, კერძოდ, 1998წ. 25 ივნისს, საქართველოს უზენაესი საარბიტრაჟო სასამართლოს 1997წ. 3 სექტემბრის გადაწყვეტილება ჯერ კიდევ კანონიერ ძალაში იყო. ამდენად, პრივატიზაციისას ნივთი უდავოდ არ იყო უფლებრივად დატვირთული, მაგრამ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მიერ 1998წ. 8 სექტემბერს საარბიტრაჟო სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმებით, ვინაიდან ჟურნალ „პირიმზის“ რედაქციას დავა აღარ გაუგრძელებია, ქალაქ თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტის 1997წ. 21 თებერვლის ბრძანების მოქმედება გამოძცემლობა „მოლოდინისათვის“ 50 კვ.მ-ის სადავო იჯარით გადაცემის შესახებ აღდგა. შესაბამისად, გამოძცემლობა „მოლოდინს“ მოთხოვნის უფლება გაუჩნდა.

საკასაციო სასამართლომ არც აღნიშნულ გარემოებებზე არ ჰქონდა ნამსჯელი. საკასაციო სასამართლომ ჩათვალა, რომ საქმის ხელმეორედ განხილვისას სააპელაციო სასამართლოს უნდა ემსჯელა გამოძცემლობა „მოლოდინის“ დარღვეული უფლებების აღდგენასა და ზიანის ანაზღაურებაზე, უნდა დაედგინა ფაქტობრივი გარემოება, თუ რა ვადით იყო რეალურად დადებული საიჯარო ხელშეკრულება. საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ სკ-ის 581-ე მუხლის შესაბამისად, იჯარის ხელშეკრულებით შეიჯარე მოვალე იყო გადაეცა მოიჯარესთვის განსაზღვრული ქონება დროებით სარგებლობაში და საიჯარო დროის განმავლობაში უზრუნველყო სარგებლის მიღების შეძლებლობა.

საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს ასევე უნდა ემსჯელა პრივატიზაციის კანონიერების თაობაზე „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ კანონის შესაბამისად. პრივატიზაციის ბათილობის საფუძველი შეიძლება გამხდარიყო მხოლოდ კანონის უხეში და არსებითი დარღვევები. სააპელაციო სასამართლოს უნდა გამოეკვლია და უნდა შეეფასებინა, თუ რამდენად არსებითი იყო ის დარღვევები, რომლებიც სადავო ფართის პრივატიზაციის დროს არსებობდა და მოცემულ შემთხვევაში გამოყენებული უნდა ყოფილიყო „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონი და სკ-ის 487-ე-492-ე მუხლები.

2005წ. 1 დეკემბერს ზ. ე-ძის რწმუნებულმა დ. ა-ძემ დაზუსტებული სააპელაციო საჩივრით მიმართა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატას და მოითხოვა ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტის 1997წ. 21 თებერვლის ბრძანების ბათილად ცნობა გამოძცემლობა „პირიმზისთვის“ კუთვნილი ფართის ჩამორთმევისა და ჩამორთმეული ფართის შპს „მოლოდინისათვის“ გადაცემის შესახებ, შპს „მოლოდინზე“ გაცემული №6324 სარეგისტრაციო მოწმობის ბათილად ცნობა, შპს „მოლოდინსა“ და სს „იყალთოს“ შორის 1997წ. 14 თებერვალს გაფორმებული №50 ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, ზ. ე-ძის

საკუთრების მოწმობის აღდგენა მის კუთვნილ უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. თბილისში, ... ქ. №36-ში.

2005წ. 22 თებერვალს გამომცემლობა „მოლოდინის“ დირექტორმა ვ. ე-ელმა თბილისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატაში წარადგინა შეპასუხება ზ. ე-ძის სააპელაციო საჩივარზე და აღნიშნა, რომ აპელანტმა ზ. ე-ძმ თვითნებურად დაიკავა მისი სამუშაო ოფისი, გაანადგურა იქ არსებული ქონება და აღუკვეთა მას მუშაობის საშუალება, ხოლო სადავო ფართზე კანონის დარღვევით პრივატიზაციის ჩატარებას ადასტურებდა საქართველოს კონტროლის პალატა 1999წ. 5 აგვისტოს წერილით, სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტრო და ქ. თბილისის მერიის იურიდიულ საკითხთა და კანონიერების სამმართველო.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, შეპასუხების ავტორმა მოითხოვა თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2001წ. 25 ივლისის გადაწყვეტილებაში შესწორების შეტანა და ქ. თბილისში, ...ქ. №36-ში მდებარე არასაცხოვრებელი 136 კვ.მ-ის პრივატიზების ბათილად ცნობა, რადგან იქ ფუნქციონირებდა გამომცემლობა „მოლოდინი“, ასევე ზ. ე-ძის სახელზე გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის ბათილად ცნობა და ზ. ე-ძის გამოსახლება მის მიერ დაკავებული ფართიდან, რათა გამომცემლობა „მოლოდინი“ მისცემოდა მუშაობის საშუალება.

თბილისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2005წ. 28 აპრილის სხდომაზე ზ. ე-ძის წარმომადგენელმა დ. ა-ძემ მიუთითა, რომ მოწინააღმდეგე მხარის მიერ წარმოდგენილი შეპასუხება არ წარმოადგენდა შეგებებულ სააპელაციო საჩივარს და იგი მიჩნეული უნდა ყოფილიყო შესაგებლად. იმავე სასამართლო სხდომაზე მოწინააღმდეგე მხარის წარმომადგენელმა ბ. გ-ძემ აღნიშნა, რომ გამომცემლობა „მოლოდინის“ მიერ წარდგენილ იქნა შეგებებული სააპელაციო საჩივარი და ითხოვა სახელმწიფო ბაჟის გადახდის გადავადება, რაც 2005წ. 28 აპრილის საოქმო განჩინებით დააკმაყოფილა სააპელაციო სასამართლომ.

2006წ. 6 იანვარს ზ. ე-ძის რწმუნებულმა დ. ა-ძემ შეგებებული სარჩელი წარადგინა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში და აღნიშნა, რომ სააპელაციო სასამართლომ კანონი დაარღვია, როდესაც 2005წ. 28 აპრილის სასამართლო სხდომაზე საოქმო განჩინების გარეშე შეგებებულ სააპელაციო საჩივრად ცნო გამომცემლობა „მოლოდინის“ 2005წ. 22 თებერვლის შეპასუხება. საქმეზე დართული საიჯარო ხელშეკრულება გამომცემლობა „მოლოდინისა“ და სს „იყალტოს“ შორის დადებული იყო 1997წ. 1 მაისიდან 2001წ. 1 მაისამდე და ხსენებული თარიღები ნამდვილად გადასწორებული იყო 1997წ. 14 თებერვლიდან 1998წ. 14 თებერვლამდე.

შეგებებული სარჩელის ავტორმა მოითხოვა ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტის 1997წ. 21 თებერვლის ბრძანების, 1997წ. 13 მარტს შპს „მოლოდინზე“ გაცემული №6324 სარეგისტრაციო მოწმობისა და ზანგრძლივი პერიოდის განმავლობაში საიჯარო ქირის გადაუხდელობის გამო, შპს „მოლოდინისა“ და სს „იყალტოს“ შორის 1997წ. 14 თებერვალს დადებული №50 საიჯარო ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, ასევე ზ. ე-ძის კანონიერ მფლობელობაში არსებულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. თბილისში, ... ქ. №36-ში, გამომცემლობა „მოლოდინის“ რეგისტრაციის გაუქმება, გამომცემლობა „მოლოდინისათვის“ მის ერთადერთ სასარჩელო მოთხოვნაზე, ბათილად ყოფილიყო ცნობილი ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტის მიერ ყოფილი გამომცემლობა შპს „პირიმზის“ კუთვნილი 136 კვ.მ-ის, მდებარე ქ. თბილისში, ...ქ. №36-ში, ზ. ე-ძის სახელზე პრივატიზება, უარის თქმა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2006წ. 26 ივლისის განჩინებით სააპელაციო და შეგებებული სააპელაციო საჩივრები ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; გაუქმდა თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2001წ. 25 ივლისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისში, ... ქ. №36-ში განთავსებული არასაცხოვრებელი 132 კვ.მ-ის პრივატიზაციის ხელშეკრულება; სასარჩელო მოთხოვნა ზიანის ანაზღაურებისა და ფართიდან გამოსახლების ნაწილში არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ, მართალია, სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენდა მხოლოდ ზ. ე-ძის სახელზე გაცემული, ქ. თბილისში, ... ქ. №36-ში განთავსებულ არასაცხოვრებელ 132 კვ.მ-ზე საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის გაუქმება, მაგრამ, როგორც მოსარჩელის

არაერთი განმარტებითა და განცხადებით დგინდებოდა, იგი ითხოვდა დასახელებულ ფართზე კონკურსის ფორმით ჩატარებული პრივატიზაციის გაუქმებას და პალატა სწორედ ამ დათქმის გათვალისწინებით იხილავდა საქმეს.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო ქონების პრივატიზაციისას დაირღვა სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 1997წ. 8 სექტემბრის №13/458 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო ქონების იჯარა-გამოსყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ დებულების მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ-გ“ ქვეპუნქტები, რომელთა მიხედვითაც, გამოქვეყნებული ინფორმაცია უნდა შეიცავდეს მონაცემებს საკონკურსო პირობების შესახებ, მათ შორის, ქონების დასახელებასა და მის მისამართს. გამოცხადებულ საკონკურსო პირობებში არ იყო მითითებული ის გარემოება, რომ აღნიშნული ფართი უფლებრივად იყო დატვირთული, კერძოდ, ქ. თბილისში, ... ქ. №36-ში არსებულ არასაცხოვრებელ 50 კვ.მ-ის ნაწილზე სარგებლობის უფლება მოპოვებული ჰქონდა გამომცემლობა „მოლოდინს“. აღნიშნული დასტურდებოდა, როგორც ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტის კოლეგიის 1997წ. 14 თებერვლის №2.01.02 გადაწყვეტილებით და მის საფუძველზე გაცემული 1997წ. 13 მარტის №6324 არასაცხოვრებელი ფართის სარეგისტრაციო მოწმობით, რომლის მიხედვითაც, ქ. თბილისში, ... ქ. №36-ში მდებარე 50 კვ.მ ირიცხებოდა გამომცემლობა „მოლოდინზე“, ასევე სს უბან „იყალთოსა“ და გამომცემლობა „მოლოდინს“ შორის 3 წლის ვადით, 1997წ. 1 მაისიდან 2001წ. 1 მაისამდე გაფორმებული საიჯარო ხელშეკრულებით. მართალია, ამ სახის დარღვევის არსებით ხასიათზე არ იყო მითითებული ხსენებულ დებულებაში, მაგრამ იჯარა-გამოსყიდვის ხელშეკრულება თავისი იურიდიული ბუნებით იყო ნასყიდობის ხელშეკრულება, ამ სახის გარიგებისათვის კი, სკ-ის 489-ე მუხლის თანახმად, უფლებრივად უნაკლო ნივთის გასხვისების მოვალეობა იყო გარიგების არსებითი პირობა, რისი აღნიშვნაც იყო სავალდებულო და შედიოდა საპრივატიზაციოდ გამოცხადებული ქონების დასახელების თაობაზე ინფორმაციაში.

სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმაზე, რომ კონკურსის ფორმით გაყიდვისას სადავო ფართის უფლებრივად დატვირთვის ფაქტის, როგორც კონკურსის შედეგების გაუქმების საფუძველს, მნიშვნელობა გარკვეულწილად დადასტურებული იყო მოცემულ საქმეზე მიღებული საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2003წ. 2 ივლისის განჩინებით. მასში მიეთითა, რომ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მიერ 1998წ. 8 სექტემბერს საარბიტრაჟო სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმებით, ვინაიდან ჟურნალ „პირიმზის“ რედაქციას დავა აღარ გაუგრძელებია, ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტის 1997წ. 21 თებერვლის ბრძანების მოქმედება გამომცემლობა „მოლოდინისათვის“ 50 კვ.მ-ის სადავო იჯარით გადაცემის შესახებ აღდგა. შესაბამისად, გამომცემლობა „მოლოდინს“ გაუჩნდა მოთხოვნის უფლება სადავო ფართზე.

სააპელაციო სასამართლომ საპრივატიზაციო ობიექტის არასრულყოფილ დახასიათებად მიიჩნია მისი მისამართის არასწორი დასახელებაც – შესაბამის განაცხადში ... ქ. №36-ის ნაცვლად მიეთითა №34-ში განლაგებული არასაცხოვრებელი ფართი.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო გამომცემლობა „მოლოდინის“ მოთხოვნა ზიანის ანაზღაურებისა და ზ. ე-ძის დაკავებული ფართიდან გამოსახლების თაობაზე, რადგან პირველი მათგანი მხოლოდ ზოგადი ხასიათისა იყო და არ იყო დაკონკრეტებული მისი ოდენობა და, შესაბამისად, არც სათანადო მტკიცებულებები იყო წარდგენილი. სააპელაციო სასამართლომ ასევე უსაფუძვლოდ მიიჩნია მოთხოვნა მოპასუხის ქ. თბილისში, ... ქ. №36-ში მდებარე არასაცხოვრებელი ფართიდან გამოსახლების თაობაზე. ამ ფართის იჯარა-გამოსყიდვაზე კონკურსის შედეგების გაუქმება გულისხმობდა პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენას. შესაბამისად, ზ. ე-ძის დაკავებული ფართიდან გამოსახლებისათვის უფლებამოსილი პირი იყო ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველო. მოსარჩელესთან დადებული იჯარის ხელშეკრულების ვადა 2001წ. 1 მაისს დამთავრდა და ამ მომენტიდან შეუწყდა მას სადავო ქონების ფლობისა და იმავე ქონებით სარგებლობის უფლებამოსილება, რაც, თავის მხრივ, მოპასუხის სადგომიდან გამოსახლების მოთხოვნის სამართლებრივ წინაპირობას წარმოადგენდა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2006წ. 26 ივლისის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ზ. ე-ძის წარმომადგენელმა ი. ლ-შვილმა, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილებისა და შეგებებული სააპელაციო საჩივრის წარმოებაში მიღების შესახებ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2005წ. 28 აპრილის საოქმო განჩინების გაუქმება, გამომცემლობა „მოლოდინის“ სახელით

აღძრული სარჩელის განუხილველად დატოვება სსკ-ის მე-7 მუხლის მე-2 ნაწილისა და 275-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, ვ. ე-ელისათვის (დ-ია) ზ. ე-ძის მიერ გაწეული ხარჯის – 4600 ლარის, რომელიც შედგება გადახდილი სახელმწიფო ბაჟისა და იურიდიული მომსახურების თანხისაგან, დაკისრება.

კასატორის განმარტებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და საოქმო განჩინება მიღებულია საპროცესო და მატერიალური სამართლის ნორმების დარღვევით, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლოს 2005წ. 28 აპრილის საოქმო განჩინებით შეგებულ სააპელაციო საჩივრად იქნა მიჩნეული გამომცემლობა „მოლოდინის“ მიერ წარმოდგენილი შესაგებელი. სსკ-ის 189-ე მუხლის შესაბამისად, შეგებებული სარჩელის წარდგენა შეიძლება სარჩელის წარდგენის შესახებ არსებული წესების დაცვით, ხოლო 178-ე მუხლი ადგენს სარჩელის ფორმას, შინაარსსა და წარდგენის წესს. გამომცემლობა „მოლოდინის“ მიერ წარმოდგენილი შესაგებელი, რომელიც სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია შეგებულ სარჩელად, არ აკმაყოფილებდა სსკ-ის 178-ე მუხლის მოთხოვნებს და იგი არ უნდა მიეღო სააპელაციო სასამართლოს. გარდა ამისა, სააპელაციო სასამართლომ შეგებებული სარჩელი მიიღო რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილების იმ ნაწილშიც, რომელიც აპელანტ ზ. ე-ძის მიერ არ იყო გასაჩივრებული და კანონიერ ძალაში იყო შესული აღნიშნული კოდექსის 264-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, კერძოდ, ფართიდან გამოსახლებისა და ზიანის ანაზღაურების ნაწილში. მიუხედავად იმისა, რომ დასახელებული დარღვევების თაობაზე კასატორმა შუამდგომლობით მიმართა სააპელაციო სასამართლოს, მან არ იმსჯელა აღნიშნულის შესახებ და არსებითად განიხილა შესაგებელი, როგორც შეგებებული სააპელაციო საჩივარი.

კასატორი აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ ასევე არ იმსჯელა მის შუამდგომლობაზე, რომლითაც ითხოვდა გარკვეულიყო, ვინ იყო მოსარჩელე – გამომცემლობა „მოლოდინი“, შპს გამომცემლობა „მოლოდინი“ თუ ფიზიკური პირი ვ. ე-ელი (დ-ია). აღნიშნული საკითხის გარკვევას არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა, რადგან სარჩელის აღძვრის დროისათვის გამომცემლობა „მოლოდინი“ არ არსებობდა და სააპელაციო სასამართლომ განიხილა არარსებული იურიდიული პირის სარჩელი. საქმის მასალებში წარმოდგენილია საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 1996წ. 22 თებერვლის დადგენილება, რომლის მიხედვითაც, გამომცემლობა „მოლოდინი“ ჩამოყალიბდა შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებად, რაც დაადასტურა კიდევ მოწინააღმდეგე მხარემ, თუმცა „მეწარმეთა შესახებ“ კანონის 53-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, წარმოდგენილი ვერ იქნა ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან, რის გამოც კასატორმა ვერ დააყენა მოთხოვნა არასათანადო მოსარჩელის სათანადო მოსარჩელით შეცვლის შესახებ და სწორად დააყენა მოთხოვნა გამომცემლობა „მოლოდინის“ სახელით აღძრული სარჩელის განუხილველად დატოვების თაობაზე, თუმცა აღნიშნულის შესახებ საერთოდ არ უმსჯელია სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ ასევე არ იმსჯელა მის შუამდგომლობაზე, სსკ-ის 104-ე მუხლის შესაბამისად, მტკიცებულებებიდან ამოღებულიყო 1997წ. 1 მაისის ხელშეკრულება. აღნიშნული ხელშეკრულების სიყალბის თაობაზე შუამდგომლობები დადგა 2005წ. 4 თებერვლისა და 8 ივლისის სასამართლო სხდომებზე, თუმცა ისინი არ განხილულა, ხოლო მტკიცებულებებიდან მისი ამორიცხვის საფუძველია ის გარემოება, რომ, როგორც საქმის მასალებით დასტურდება, ხსენებული ხელშეკრულების დედანი ხელზე მიიღო მოსარჩელემ, რაც იძლევა საფუძველს ვარაუდისა, რომ იგი მოსარჩელის მიერ იქნა გადაკეთებული, რადგან ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტის 1997წ. 21 თებერვლის ბრძანებით გამომცემლობა „მოლოდინის“ გამოეყო 50 კვმ ფართი, ხოლო აღნიშნულ ხელშეკრულებაში მითითებულია 50*4-ზე. საქმეში წარმოდგენილია 1997წ. 13 მარტის №6324 სარეგისტრაციო მოწმობა, რომლითაც რეგისტრაციაში გატარდა დასახელებული ხელშეკრულება მაშინ, როდესაც 1997წ. 1 მაისამდე არ არსებობდა შესაბამისი ხელშეკრულება, რის გამოც 1997წ. 1 მაისის ხელშეკრულება ყალბია და მტკიცებულებებიდან ამორიცხულ უნდა იქნეს.

კასატორი აღნიშნავს, რომ სახეზეა სსკ-ის 393-ე მუხლით გათვალისწინებული საპროცესო ნორმების დარღვევა, იმავე მუხლის პირველი, მე-2 ნაწილებითა და 394-ე მუხლის „ე“ და „ე¹“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული დარღვევები, რასაც შედეგად მოჰყვა საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების მიღება. სააპელაციო სასამართლომ სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველად მიუთითა სკ-ის 489-ე მუხლზე და მიიჩნია, რომ ქ. თბილისში, ... ქ. №36-ში მდებარე არასაცხოვრებელი ფართი ნაკლის მქონე იყო, ვინაიდან 50 კვმ ფართზე არსებობდა ქირავნობის

ხელშეკრულება. სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა სკ-ის 490-495-ე მუხლები და არ იმსჯელა იმის თაობაზე, თუ ნივთის ნაკლის გამო, ვის ჰქონდა შეცილების უფლება – მყიდველს თუ დამქირავებელს, რომლის უფლებაც დაცულია სკ-ის 572-ე მუხლით. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა და არასწორად განმარტა იგი. კასატორის განმარტებით, ქ. თბილისში, ... ქ. №36-ში მდებარე არასაცხოვრებელი ფართი არ ყოფილა ნაკლის მქონე. მისი პრივატიზაციის დროისათვის (1998წ. 5 ივნისი) ძალაში იყო საქართველოს უზენაესი საარბიტრაჟო სასამართლოს 1997წ. 3 სექტემბრის გადაწყვეტილება, რომლითაც გაუქმდა ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტის 1997წ. 21 თებერვლის გადაწყვეტილება (ბრძანება). საქართველოს უზენაესი საარბიტრაჟო სასამართლოს ხსენებული გადაწყვეტილება გაუქმდა 1999 წელს, მას შემდეგ, რაც ქ. თბილისში, ... ქ. №36-ში მდებარე არასაცხოვრებელი ფართი უკვე პრივატიზებული იყო და ზ. ე-ძის საკუთრებას წარმოადგენდა (საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა გაიცა 1998წ. 26 ივნისს). ამასთან, არასაცხოვრებელი ფართის ქირავნობის ხელშეკრულება სს უბან „ივალთოსა“ და გამოცემლობა „მოლოდინს“ შორის გაფორმდა 1997წ. 14 თებერვალს ერთიწ. ვადით – 1998წ. 14 თებერვლამდე და ქირავნობის ხელშეკრულების მოქმედების ვადა უკვე გასული იყო პრივატიზაციის დროისათვის. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად შეაფასა აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება და არასწორად გამოიყენა სკ-ის 489-ე მუხლი.

კასატორი აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მიუთითა, რომ, მართალია, სასარჩელო მოთხოვნაში დასახელებული იყო მხოლოდ ზ. ე-ძის სახელზე გაცემულ, ქ. თბილისში, ... ქ. №36-ში განთავსებულ არასაცხოვრებელ 132 კვ.მ-ზე საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის გაუქმების მოთხოვნა, მაგრამ, როგორც მოსარჩელის არაერთი განმარტებითა და განცხადებით დგინდებოდა, იგი ითხოვდა დასახელებულ ფართზე კონკურსის ფორმით ჩატარებული პრივატიზაციის გაუქმებას და სააპელაციო სასამართლო სწორედ ამ დათქმის გათვალისწინებით იხილავდა საქმეს. კასატორის მტკიცებით, სააპელაციო სასამართლოს გამორჩა აღნიშნული დათქმა, რადგან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მიხედვით, ბათილად ცნო ქ. თბილისში, ... ქ. №36-ში განთავსებული არასაცხოვრებელი 132 კვ.მ-ის პრივატიზების ხელშეკრულება.

კასატორის განმარტებით, სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული ქონების პრივატიზება წარმოადგენს პროცედურას, რომელიც შედგება ქმედების განხორციელების, ადმინისტრაციული აქტების გამოცემისა და ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისაგან. პრივატიზაციის ხელშეკრულება, მოცემულ შემთხვევაში იჯარა-გამოსყიდვის ხელშეკრულება, გაფორმდა გამყიდველს (ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველო) და მყიდველს (ზ. ე-ძ) შორის, ხოლო ხსენებული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები მხარეებმა შესრულეს ვადაზე ადრე და ერთმანეთის მიმართ პრეტენზიები არ გააჩნდათ, რის შემდეგაც მყიდველზე გაიცა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა. პრივატიზების (იჯარა-გამოსყიდვის) ხელშეკრულების ბათილად ცნობა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლის შესაბამისად, შე-ძლებელია სკ-ის შესაბამისი ნორმების საფუძველზე. გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში სააპელაციო სასამართლომ არ მიუთითა სამართლის ნორმაზე, რომლის საფუძველზეც ბათილად ცნო ხელშეკრეული მხარეების მიერ შესრულებული პრივატიზების ხელშეკრულება. ამასთან, მართოდენ პრივატიზების ხელშეკრულების ბათილად ცნობა არ ნიშნავს სადავო პრივატიზების ბათილად ცნობას მაშინ, როდესაც ძალაშია შემდეგი ადმინისტრაციული აქტები: სადავო ობიექტის საპრივატიზებო ნუსხაში შეტანის შესახებ, კონკურსის გამოცხადების თაობაზე და 1998წ. 5 ივნისის №1-4/350 ბრძანება ზ. ე-ძის კონკურსში გამარჯვებულად გამოცხადების შესახებ.

კასატორი აღნიშნავს, რომ მოსარჩელე – გამოცემლობა „მოლოდინი“ არ წარმოადგენს არც საბიუჯეტო დაწესებულებას, არც საჯარო ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს, რაც იძლევა საფუძველს დასკვნისათვის, რომ იგი არარსებული პირია და სსკ-ის 79-ე მუხლის შესაბამისად, არ შეიძლება იყოს მხარე. კასატორი მიუთითებს სსკ-ის მე-7 მუხლის მე-2 ნაწილზე (კანონის ანალოგია) და 275-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტზე, რომელიც ითვალისწინებს სასამართლოს მიერ მხარეთა განცხადებით ან თავისი ინიციატივით სარჩელის განუხილველად დატოვებას, თუ სარჩელი დაინტერესებული პირის სახელით შეიტანა იმ პირმა, რომელსაც არ გააჩნია უფლებამოსილება საქმის წარმოებაზე.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2006წ. 26 ივლისის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველომაც, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონი, რადგან სადავო პრივატიზაციის ბათილად ცნობას საფუძვლად დაუდო სკ-ის 489-ე მუხლი, რომელიც ითვალისწინებს მყიდველისათვის უფლებრივად უნაკლო ნივთის გადაცემის ვალდებულებას გამყიდველის მხრიდან, თუმცა მხედველობაში არ მიიღო ის გარემოება, რომ სამოქალაქო კოდექსი ამ საფუძვლით გარიგების ბათილად ცნობას არ ითვალისწინებს და სკ-ის 490-493-ე მუხლებით სრულად არის განსაზღვრული გამყიდველისა და მყიდველის უფლებები და მოვალეობები, რომლებიც მათ წარმოეშობათ ნაკლიანი ნივთის გადაცემისას. ასეთ შემთხვევაში ურთიერთობა უნდა მოწესრიგდეს ხელშეკრულების მხარეებს შორის და არა მესამე პირის პრეტენზიის განხილვის შედეგად.

კასატორი აღნიშნავს, რომ არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას ნივთის უფლებრივ ნაკლთან დაკავშირებით, ვინაიდან სადავო გარიგების დადებით მოსარჩელის კანონიერი უფლება და ინტერესი არ შელახულა. სკ-ის 572-ე მუხლი ითვალისწინებს უფლებამონაცვლეობას გაქირავებული ნივთის გასხვისებისას ისე, რომ დაქირავებლის (მოიჯარის) წინასწარი შეტყობინება სავალდებულო არ არის, ხოლო მყიდველი იკავებს გამქირავებლის (მოიჯარის) ადგილს და ქირაგნობის (საიჯარო) ურთიერთობა მოწესრიგდება თავად ხელშეკრულების მხარეებს შორის.

კასატორის განმარტებით, იგი ასევე არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას სადავო ფართის მისამართის უზუსტობასთან დაკავშირებით, ვინაიდან აღნიშნული მხლოდ მექანიკურ ხარვეზს წარმოადგენს, რომელიც ვერ მოახდენდა არსებით ზეგავლენას პრივატიზების პროცესზე.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის 1996წ. 29 ნოემბრის დადგენილებით საპრივატიზებო ობიექტთა ნუსხაში დამტკიცებულ იქნა „პირიმზის“ სახელზე რიცხვული არასაცხოვრებელი ფართი, მდებარე ქ. თბილისში, ... ქ. №34-ში. საპრივატიზებო დოკუმენტაციის მომზადებისას დადგინდა, რომ ფართის მისამართი რეალურად იყო ქ. თბილისი, ... ქ. №36 და არა №34. აღნიშნული მექანიკური ხარვეზი გამოსწორდა პრივატიზების პროცესში და მას არანაირი კავშირი არა აქვს მოსარჩელის კანონიერ უფლებებსა და ინტერესებთან, მით უმეტეს, აღნიშნული გარემოება არ შეიძლება გახდეს პრივატიზაციის ბათილად ცნობის საფუძველი.

კასატორი აღნიშნავს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებიდან არ ჩანს, ამოირიცხა თუ არა სადავო ფართი საპრივატიზებო ობიექტთა ნუსხიდან, ვინაიდან სააპელაციო სასამართლოს ამ გარემოებაზე საერთოდ არ უმსჯელია, ხოლო თუ პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილად ცნობაში იგულისხმებოდა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის შესაბამისი დადგენილების იმ ნაწილის ბათილად ცნობაც, რომლითაც სადავო ფართი დამტკიცდა საპრივატიზებო ობიექტთა ნუსხაში, მაშინ მოცემული საქმის განხილვაში მონაწილეობა უნდა მიეღო ქ. თბილისის მერიასაც, როგორც ხსენებული ადმინისტრაციული აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს, რაც არ მომხდარა. ამასთან, მოსარჩელე სამართლებრივი ურთიერთობით დაკავშირებულია პრივატიზებული ფართის მხლოდ ნაწილთან (50 კვ.მ), ხოლო პრივატიზებული ფართი მთლიანად შეადგენს 132 კვ.მ-ს, რის გამოც მოსარჩელის მოთხოვნის საფუძვლიანობის შემთხვევაში, სარჩელი უნდა დაკმაყოფილებულიყო მხლოდ იმ ნაწილში, რომელიც მოსარჩელის ინტერესს შეეხებოდა და არა მთლიანად 132 კვ.მ ფართზე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2007წ. 5 თებერვლის განჩინებებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ზ. ე-ძის წარმომადგენელ ი. ლ-შვილისა და ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს საკასაციო საჩივრები; მხარეებს მიეცათ უფლება, 2006წ. 5 თებერვლის განჩინებების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში წარმოედგინათ მოსაზრება, თუ რამდენად იყო დასაშვები განსახილველად საკასაციო საჩივრები ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით; ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული დასაშვებობის შემოწმება განისაზღვრა 2007წ. 11 აპრილამდე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2007წ. 11 აპრილის განჩინებით ზ. ე-ძის წარმომადგენელ ი. ლ-შვილისა და ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს საკასაციო საჩივრები მიჩნეულ

იქნა დასაშვებად ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით და მათი განხილვა მხარეთა დასწრებით დაინიშნა 2007წ. 6 ივნისს, 13.00 საათზე. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2007წ. 18 ივლისის საოქმო განჩინებით გამოძეგმლობა „მოლოდინის“ უფლებამონაცვლედ საქმეში ჩაერთო შპს „მოლოდინი“.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2007წ. 26 სექტემბრის სხდომაზე ზ. ე-ძის წარმომადგენელმა ი. ლ-შვილმა მოხსნა შეგებებული სააპელაციო საჩივრის წარმოებაში მიღების შესახებ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2005წ. 28 აპრილის საოქმო განჩინების გაუქმების ნაწილში საკასაციო საჩივრის მოთხოვნა.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, ზ. ე-ძის წარმომადგენელ ი. ლ-შვილისა და ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს (ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტის უფლებამონაცვლედ) საკასაციო საჩივრების საფუძვლიანობა და მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს მოცემული საქმის მასალებში მოყვანილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 1980 წლიდან ჟურნალ „პირიმზის“ რედაქციას იჯარით ჰქონდა აღებული ქალაქ თბილისში, ... ქუჩის №36-ში არსებული არასაცხოვრებელი 100 კვ.მ რედაქციის განსათავსებლად (თბილისის ... რ-ნის გამგეობის 1997წ. 15 იანვრის №1862/4-14 წერილი; ორდერი №1835. ხანგრძლივი პერიოდის განმავლობაში საიჯარო ქირის გადაუხდელობის გამო (1996წ. 17 ოქტომბრის ცნობა №1-13/169, ქალაქ თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტის (ამჟამად ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველო) 1997წ. 21 თებერვლის ბრძანებით (ბრძანება №1-3/135) ბათილად იქნა ცნობილი ჟურნალ „პირიმზესა“ და №85 საბინაო-საექსპლუატაციო უბანს შორის დადებული საიჯარო ხელშეკრულება. ჟურნალ „პირიმზეს“ სარგებლობისათვის 50 კვ.მ დაუტოვეს, მეორე 50 კვ.მ კი გამოძეგმლობა „მოლოდინის“ (ამჟამად შპს გამოძეგმლობა „მოლოდინი“) გადაეცა და ამ ფართზე 1997წ. 13 მარტს გამოძეგმლობა „მოლოდინზე“ (ამჟამად შპს გამოძეგმლობა „მოლოდინი“) სარეგისტრაციო მოწმობა გაიცა (სარეგისტრაციო მოწმობა №6324. ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტის კოლეგიის 1997წ. 14 თებერვლის №2.01.02 გადაწყვეტილებით, ხანგრძლივი პერიოდის განმავლობაში საიჯარო ქირის გადაუხდელობის გამო, ბათილად იქნა ცნობილი ჟურნალ „პირიმზეს“ რედაქციასა და შესაბამის სს უბანს შორის გაფორმებული საიჯარო ხელშეკრულება ქალაქ თბილისში, ... ქუჩის №36-ში არსებული არასაცხოვრებელ 100 კვ.მ-ზე და ჟურნალ „პირიმზის“ რედაქციას იჯარით დარჩა აღნიშნული სათავსის არასაცხოვრებელი 50 კვ.მ – სათავსის ნახევარი (გადაწყვეტილება). ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1996წ. 29 ნოემბრის №17.15.1159 დადგენილებით საპრივატიზაციო ობიექტების ნუსხაში შეტანილ იქნა შპს „პირიმზე“ და მის მისამართად მიეთითა ქ. თბილისი, ... ქ. №34. 1997წ. 11 აგვისტოს ჟურნალ „პირიმზის“ რედაქციამ საქართველოს უზენაეს საარბიტრაჟო სასამართლოში სარჩელი აღძრა და ქალაქ თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტის (ამჟამად ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველო) 1997წ. 21 თებერვლის ბრძანების, რომლითაც გამოძეგმლობა „მოლოდინს“ (ამჟამად შპს გამოძეგმლობა „მოლოდინი“) გადაეცა 50 კვ.მ, ბათილად ცნობა მოითხოვა. საქართველოს უზენაესმა საარბიტრაჟო სასამართლომ 1997წ. 3 სექტემბრის გადაწყვეტილებით სარჩელი დააკმაყოფილა და გააუქმა ქალაქ თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტის (ამჟამად ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველო) 1997წ. 21 თებერვლის №1-3/135 ბრძანება.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს მოცემული საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: ჟურნალ „პირიმზის“ რედაქციას თბილისის ... რაიონულ სასამართლოში დავა აღარ გაუგრძელებია, რადგან იმ დროისათვის სადავო 50 კვ.მ ჟურნალ „პირიმზის“ რედაქციისათვის დარჩენილ 50 კვ.მ-თან ერთად, იჯარა-გამოსყიდვის უფლებით, კონკურსის წესით ზ. ე-ძს გადაეცა. ქალაქ თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტის 1998წ. 5 ივნისის ბრძანებით დამტკიცდა აღნიშნული კონკურსის შედეგები და 1998წ. 26 ივნისს ზ. ე-ძზე გაიცა №23/477-ი საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა ქ. თბილისში, ... ქ. №36-ში

განთავსებულ არასაცხოვრებელ 132 კვ.მ-ზე. იჯარა-გამოსყიდვის ფორმით პრივატიზების ხელშეკრულების დადებისას, კერძოდ, 1998წ. 25 ივნისს, საარბიტრაჟო სასამართლოს 1997წ. 3 სექტემბრის გადაწყვეტილება ჯერ კიდევ კანონიერ ძალაში იყო, რადგან საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 1998წ. 8 სექტემბრის განჩინებით (სასამართლოს განჩინება) უზენაესი სასამართლოს თავმჯდომარის მოადგილის პროტესტი დაკმაყოფილდა: სსკ-ის 320-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, საქართველოს უზენაესი საარბიტრაჟო სასამართლოს 1997წ. 3 სექტემბრის გადაწყვეტილება გაუქმდა და საქმე ხელახლა განსახილველად დაექვემდებარა თბილისის ... რ-ნის სასამართლოს. გამომცემლობა „მოლოდინის“ (ამჟამად შპს გამომცემლობა „მოლოდინი“) დირექტორმა ვ. ე-ელმა თბილისის ... რ-ნის სასამართლოში წარადგინა დამატებითი სასარჩელო განცხადება მოპასუხე ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტის (ამჟამად ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველო) მიმართ, მესამე პირებად მიუთითა ჟურნალ „პირიმზის“ რედაქციაზე, ქ. თბილისის მერიის არასაცხოვრებელი ფართობების აღრიცხვა-განაწილების სამმართველოსა და ზ. ე-ძზე და მოითხოვა სადავო არასაცხოვრებელი ფართის პრივატიზების ბათილად ცნობა, დარღვეული უფლებების აღდგენა და მიყენებული ზიანის ანაზღაურება. ზ. ე-ძმ შეგებებული სარჩელი წარადგინა თბილისის ... რ-ნის სასამართლოში, რომლითაც მოითხოვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, 1990წ. 10 ოქტომბრის იჯარის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა და მოსარჩელის გამოსახლება ქ. თბილისში, ... ქუჩის №36-დან, რომლის მესაკუთრეც თვითონ იყო. სს უბან „იყალთოსა“ და გამომცემლობა „მოლოდინის“ (ამჟამად შპს გამომცემლობა „მოლოდინი“) შორის 1997წ. 1 მაისს დადებული არასაცხოვრებელი ფართობის ქირავნობის ხელშეკრულებით გამომცემლობა „მოლოდინის“ (ამჟამად შპს გამომცემლობა „მოლოდინი“), კერძოდ, ვ. ე-ელს (დ-ია) ქირით გადაეცა 50X4 არასაცხოვრებელი ფართი. ქ. თბილისში, ... ქ. №36-ში. სახელმწიფო ქონების იჯარა-გამოსყიდვის ფორმით პრივატიზების 1998წ. 25 ივნისის ხელშეკრულებით ზ. ე-ძს იჯარა-გამოსყიდვის უფლებით, კონკურსის წესით საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისში, ... ქუჩის №36-ში განთავსებული არასაცხოვრებელი 132 კვ.მ და ამ ხელშეკრულების ვადა განისაზღვრა 10 წლით – 2008წ. 25 ივნისამდე. თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 1999წ. 21 დეკემბრის დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით ვ. ე-ელის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტრომ შეისწავლა ქ. თბილისში, ... ქუჩის №36-ში არსებული არასაცხოვრებელი 132 კვ.მ-ის პრივატიზების საკითხი. სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს მიერ შექმნილი არასაცხოვრებელი ფართის პრივატიზების კანონიერების შემსწავლელი კომისიის მოხსენებითი ბარათის მიხედვით, 1998წ. 27 აპრილის №1-4/211 ბრძანებით და იმავეწ. 28 აპრილს გაზეთ „თბილისის ამბებში“ გამოცხადებული არასაცხოვრებელი ფართი და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1996წ. 29 ნოემბრის №17.15.1159 დადგენილებით საპრივატიზებო ობიექტების ნუსხაში დამტკიცებული შპს „პირიმზი“, მდებარე ... ქ. №34-ში, არ შეესაბამებოდა ერთმანეთს, ვინაიდან შპს „პირიმზი“ მდებარეობდა არა ... ქ. №34-ში, არამედ ... ქ. №36-ში, რის გამოც ... ქ. №36-ში პრივატიზებული 132 კვ.მ არ იყო დამტკიცებული საპრივატიზებო ობიექტთა ნუსხაში, გამომცემლობა „მოლოდინის“ (ამჟამად შპს გამომცემლობა „მოლოდინი“) კი იჯარით გადაეცა ... ქ. №36-ში მდებარე 100 კვ.მ ფართის ნახევარი, ანუ არასაცხოვრებელი ფართის მხოლოდ 50 კვ.მ და არა 132 კვ.მ, ამასთან, აღნიშნული ფართი იყო საბინაო ტრესტის და არა შპს „პირიმზის“ ბალანსზე, გამოცხადებულ საკონკურსო პირობებში არ იყო მითითებული ის გარემოება, რომ ხსენებული ფართი დატვირთული იყო უფლებით, კერძოდ, ის, რომ ... ქ. №36-ში არსებული არასაცხოვრებელი ფართის ნაწილზე სს უბან „იყალთოსა“ და გამომცემლობა „მოლოდინის“ (ამჟამად შპს გამომცემლობა „მოლოდინი“) შორის გაფორმებული იყო საიჯარო ხელშეკრულება. 2000წ. 5 აპრილს გამომცემლობა „მოლოდინის“ (ამჟამად შპს გამომცემლობა „მოლოდინი“) დირექტორმა ვ. ე-ელმა თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონულ სასამართლოს განცხადებით მიმართა იმავე სასამართლოს 1999წ. 21 დეკემბრის დაუსწრებელი გადაწყვეტილების გაუქმებისა და ახლად აღმოჩენილ გარემოებათა გამო საქმის წარმოების განახლებისა და არსებითად განხილვის მოთხოვნით.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლის ბლანკეტურ ნორმაზე, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში მხარეები სარგებლობენ სსკ-ის მე-3 მუხლით მინიჭებული უფლება-მოვალეობებით. სსკ-ის მე-3 მუხლში კი განმტკიცებულია დისპოზიციურობის პრინციპი, რომლის მიხედვითაც, 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. ხსენებული კოდექსის 83-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მოსარჩელეს უფლება აქვს საქმის წინასწარი სასამართლო განხილვისათვის მომზადების დამთავრებამდე შეცვალოს სარჩელის საფუძველი ან საგანი, გაადიდოს ან შეამციროს სასარჩელო მოთხოვნების ოდენობა, რის შესახებაც სასამართლო ვალდებულია აცნობოს მოპასუხეს.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სარჩელის აღძვრისას მოსარჩელე თვითონ განსაზღვრავს სარჩელის შინაარსს, კერძოდ, დავის საგანსა და ფარგლებს, ასევე სასარჩელო მოთხოვნებს. მოსარჩელის აღნიშნული საპროცესო უფლება ეფუძნება დისპოზიციურობის უმნიშვნელოვანეს საპროცესო-სამართლებრივ პრინციპს.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს სსკ-ის 248-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, სასამართლოს უფლება არა აქვს მიაკუთვნოს თავისი გადაწყვეტილებით მხარეს ის, რაც მას არ უთხოვია, ან იმაზე მეტი, ვიდრე ის მოითხოვდა.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სსკ-ის 248-ე მუხლის ამკრძალავი ნორმა წარმოადგენს დისპოზიციურობის პრინციპის ერთ-ერთ გამოვლინებას, რაც პროცესუალურად იმაში გამოიხატება, რომ სასამართლო სარჩელის განხილვისას და მასზე გადაწყვეტილების მიღებისას შეზღუდულია და პროცესუალურად შეზღუდულია მოსარჩელის მოთხოვნის ფარგლებით. სასარჩელო მოთხოვნების ფარგლების განსაზღვრის საპროცესო უფლებამოსილება მოსარჩელის ერთპიროვნული უფლებამოსილებაა. შესაბამისად, სასამართლოს გადაწყვეტილება უნდა იყოს მოსარჩელის მოთხოვნების ადეკვატური, ანუ მიღებულ უნდა იქნეს უშუალოდ სარჩელში ასახულ მოთხოვნებზე. სასამართლოს არ გააჩნია საპროცესო უფლებამოსილება გასცდეს მოსარჩელის მოთხოვნის ფარგლებს და მოსარჩელეს მიაკუთვნოს იმაზე მეტი, ვიდრე იგი მოითხოვდა.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია სსკ-ის 248-ე მუხლი, კერძოდ, ნაწილობრივ დააკმაყოფილა სარჩელი და ბათილად ცნო ქ. თბილისში, ... ქ. №36-ში განთავსებული არასაცხოვრებელი 132 კვ.მ-ის პრივატიზაციის ხელშეკრულება, რითაც გასცდა სარჩელის ფარგლებს და მხარეს – შპს გამომცემლობა „მოლოდინს“ მიაკუთვნა ის, რაც მას არ მოუთხოვია, რადგან მოსარჩელეს – შპს გამომცემლობა „მოლოდინს“ იჯარით გადაეცა ქ. თბილისში, ... ქ. №36-ში მდებარე 100 კვ.მ ფართის მხოლოდ ნახევარი – არასაცხოვრებელი ფართის მხოლოდ 50 კვ.მ და მისი სასარჩელო მოთხოვნა არასოდეს ყოფილა არასაცხოვრებელი 132 კვ.მ-ის პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა. ამასთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლოს 2007წ. 25 ივლისის სხდომაზე შპს გამომცემლობა „მოლოდინის“ დირექტორმა ვ. ე-ელმა იმის თაობაზე, შეეძლო თუ არა სასამართლოს ბათილად ეცნო 132 კვ.მ-ის პრივატიზაცია, განაცხადა, რომ შპს გამომცემლობა „მოლოდინის“ უფლება დაირღვა 50 კვ.მ-ზე.

გარდა ამისა, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ შეასრულა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2003წ. 2 ივლისის განჩინებაში მოყვანილი მითითებები. აღნიშნული განჩინებით საკასაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია და მიუთითა, რომ ქ. თბილისში, ... ქუჩის №36-ში მდებარე არასაცხოვრებელი ფართის ზ. ე-ძის სახელზე იჯარა-გამოსყიდვის უფლებით გადაცემის დროს, კერძოდ, 1998წ. 25 ივნისს, საქართველოს უზენაესი საარბიტრაჟო სასამართლოს 1997წ. 3 სექტემბრის გადაწყვეტილება ჯერ კიდევ კანონიერ ძალაში იყო და ამდენად, პრივატიზაციისას შესაბამისი ნივთი არ იყო უფლებრივად დატვირთული, მაგრამ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მიერ 1998წ. 8 სექტემბერს საარბიტრაჟო სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმებით, ვინაიდან ჟურნალ „პირიმზის“ რედაქციას დავა აღარ გაუგრძელებია, ქალაქ თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტის (ამჟამად ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველო) 1997წ. 21 თებერვლის ბრძანების მოქმედება შპს გამომცემლობა „მოლოდინისათვის“ 50 კვ.მ სადავო ფართის იჯარით გადაცემის შესახებ, აღდგა. შესაბამისად, შპს გამომცემლობა „მოლოდინს“ საიჯარო ურთიერთობის აღდგენის უფლება გაუჩნდა. სააპელაციო სასამართლოს არც აღნიშნულ გარემოებებზე უმსჯელია.

საკასაციო სასამართლომ ზემოაღნიშნულ განჩინებაში განმარტა, რომ სკ-ის 581-ე მუხლის შესაბამისად, იჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარე მოვალე იყო გადაეცა მოიჯარისთვის განსაზღვრული ქონება დროებით სარგებლობაში და საიჯარო დროის განმავლობაში უზრუნველყო სარგებლის მიღების შეძლებლობა, ასევე აღნიშნა, რომ სააპელაციო სასამართლოს უნდა ემსჯელა პრივატიზაციის კანონიერების თაობაზეც, ხოლო „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ კანონის შესაბამისად, პრივატიზაციის ბათილობის საფუძველი შეიძლება გამხდარიყო მხოლოდ კანონის უხეში და არსებითი დარღვევები, რის გამოც სააპელაციო სასამართლოს უნდა გამოეკვლია და უნდა შეეფასებინა, თუ რამდენად არსებითი იყო ის დარღვევები, რასაც სადავო ფართის პრივატიზაციის დროს ჰქონდა ადგილი და მოცემულ შემთხვევაში გამოყენებული უნდა ყოფილიყო „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონი და სკ-ის 487-492 მუხლები.

საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ მიუხედავად საკასაციო სასამართლოს ზემოხსენებული მითითებებისა, სააპელაციო სასამართლოს საერთოდ არ უმსჯელია იმ საკითხზე, თუ რამდენად არსებითი ხასიათისა იყო ის დარღვევები, რომლებსაც სადავო ფართის პრივატიზაციის დროს ჰქონდა ადგილი. ამასთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს მოცემულ საქმეში წარმოდგენილ სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს (ამჟამად საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო) მიერ შექმნილ არასაცხოვრებელი ფართის პრივატიზების კანონიერების შემსწავლელი კომისიის მოხსენებითი ბარათზე, რომლის მიხედვით, 1998წ. 27 აპრილის №1-4/211 ბრძანებით და იმავეწ. 28 აპრილს გაზეთ „თბილისის ამბებში“ გამოცხადებული არასაცხოვრებელი ფართი და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1996წ. 29 ნოემბრის №17.15.1159 დადგენილებით საპრივატიზებო ობიექტების ნუსხაში დამტკიცებული შპს „პირიმზე“, მდებარე ... ქ. №34-ში, არ შეესაბამება ერთმანეთს, ვინაიდან შპს „პირიმზე“ მდებარეობდა არა ... ქ. №34-ში, არამედ ... ქ. №36-ში. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ აღნიშნული საკითხის გარკვევას არსებითი მნიშვნელობა აქვს მოცემულ საქმეზე მართებული გადაწყვეტილების მისაღებად, რის გამოც სააპელაციო სასამართლომ უნდა იმსჯელოს, რეალურად რამდენად მოახდინა ზეგავლენა საპრივატიზებო ობიექტების ნუსხაში შპს „პირიმზის“ მისამართის არასწორად მითითებამ შპს გამომცემლობა „მოლოდინის“ უფლებებზე, იმის გათვალისწინებით, რომ გაზეთ „თბილისის ამბებში“ შესაბამისი არასაცხოვრებელი ფართის მონაცემები, კერძოდ, მისი მისამართი სწორად გამოქვეყნდა.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს ზემოხსენებული, კანონიერ ძალაში შესული განჩინებით უდავოდ არის დადგენილი, რომ ქ. თბილისში, ... ქუჩის №36-ში მდებარე არასაცხოვრებელი ფართის ზ. ე-ძის სახელზე იჯარა-გამოსყიდვის უფლებით გადაცემისას – 1998წ. 25 ივნისს, საქართველოს უზენაესი საარბიტრაჟო სასამართლოს 1997წ. 3 სექტემბრის გადაწყვეტილება ჯერ კიდევ კანონიერ ძალაში იყო და პრივატიზაციისას შესაბამისი ნივთი არ იყო უფლებრივად დატვირთული. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო იზიარებს ზემოთ მითითებული კასატორის მოსაზრებას, რომ ქ. თბილისში, ... ქ. №36-ში მდებარე არასაცხოვრებელი ფართი არ ყოფილა ნაკლის მქონე მისი პრივატიზაციის დროისათვის, რადგან ძალაში იყო საქართველოს უზენაესი საარბიტრაჟო სასამართლოს 1997წ. 3 სექტემბრის გადაწყვეტილება, რომლითაც გაუქმდა ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტის (ამჟამად ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველო) 1997წ. 21 თებერვლის გადაწყვეტილება (ბრძანება), ხოლო საქართველოს უზენაესი საარბიტრაჟო სასამართლოს ხსენებული გადაწყვეტილება გაუქმდა 1999 წელს, მას შემდეგ, რაც ქ. თბილისში, ... ქ. №36-ში მდებარე არასაცხოვრებელი ფართი უკვე პრივატიზებული იყო და ზ. ე-ძის საკუთრებას წარმოადგენდა.

საკასაციო სასამართლოს 2007წ. 18 ივლისის სხდომაზე კასატორის – ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს (ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტის უფლებამონაცვლე) წარმომადგენელმა განმარტა, რომ არამართებულია სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა ნივთის უფლებრივ ნაკლთან დაკავშირებით, ვინაიდან სადავო გარიგების დადებით მოსარჩელის კანონიერი უფლება და ინტერესი არ შელახულა, სკ-ის 572-ე

მუხლი კი ითვალისწინებს უფლებამონაცვლებას გაქირავებული ნივთის გასხვისებისას – მყიდველი იკავებს გამქირავებლის (მეიჯარის) ადგილს და ქირავნობის (საიჯარო) ურთიერთობა მოწესრიგდება თავად ამ მხარეებს შორის.

სკ-ის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილით რეგლამენტირებულია საკუთრების უფლების შინაარსი, რომლის მიხედვითაც, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. იმავე კოდექსის 581-ე მუხლის შესაბამისად, იჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარე მოვალეა გადასცეს მოიჯარეს განსაზღვრული ქონება დროებით სარგებლობაში და საიჯარო დროის განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შეძლებლობა. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სადავო არასაცხოვრებელ ფართთან ზ. ე-მისა და შპს გამოძცემლობა „მოლოდინის“ უფლებრივი მიმართება, შესაბამისად, საკუთრებისა და სარგებლობის სამოქალაქო-სამართლებრივ უფლებებში გამოიხატება. ამასთან, საკუთრების უფლება აღემატება სარგებლობის უფლებას, რის გამოც, ზოგადად, ნივთით სარგებლობის უფლებას იმავე ნივთზე საკუთრების უფლების მიმართ უპირატესობა ვერ მიენიჭება. მეიჯარესა და მოიჯარეს შორის სამართლებრივი ურთიერთობა კი სწორედ ნივთის მესაკუთრესა და იმავე ნივთით მოსარგებლეს შორის სამოქალაქო-სამართლებრივ ურთიერთობას წარმოადგენს, რაც უზრუნველყოფს საიჯარო ხელშეკრულების ორივე მხარის მიერ შესაბამისი სარგებლის მიღებას.

ამასთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლოს 2007წ. 18 ივლისის სხდომაზე კასატორის – ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს (ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტის უფლებამონაცვლე) წარმომადგენელმა განმარტა, რომ მოცემულ შემთხვევაში თანამშრომლობის არანაირი პრობლემა არ უნდა ყოფილიყო, რადგან შპს გამოძცემლობა „მოლოდინზე“ იჯარით გაცემული იყო 50 კვ.მ, ხოლო გასხვისებული იყო გაცილებით მეტი.

სკ-ის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათს ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. იმავე კოდექსის 394-ე მუხლის „ე¹“ ქვეპუნქტის მიხედვით, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია სსკ-ის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილი და კონკრეტულ შემთხვევაში სახეზეა ხსენებული კოდექსის 394-ე მუხლის „ე¹“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველი.

აქედან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ზ. ე-მის წარმომადგენელ ი. ლ-შვილისა და ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს (ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტის უფლებამონაცვლე) საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და მოცემული საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო დამატებით მიუთითებს სსკ-ის 399-ე მუხლზე, რომლის მიხედვით, საქმის განხილვა საკასაციო სასამართლოში წარმოებს იმ წესების დაცვით, რომლებიც დადგენილია სააპელაციო სასამართლოში საქმეთა განხილვისათვის, გარდა იმ გამონაკლისებისა, რომელთაც ეს თავი (თავი X IX – საქმის წარმოება საკასაციო სასამართლოში) შეიცავს, ანუ თუ საკასაციო სასამართლოში საქმის წარმოების შესახებ ნორმები განსხვავებულ დებულებებს არ ითვალისწინებს. იმავე კოდექსის 372-ე მუხლის თანახმად, საქმის განხილვა სააპელაციო სასამართლოში წარმოებს იმ წესების დაცვით, რაც დადგენილია პირველი ინსტანციით საქმეთა განხილვისათვის, ამ თავში მოცემული ცვლილებებითა და დამატებებით. აღნიშნული კოდექსის 272-ე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სასამართლო მხარეთა განცხადებით ან თავისი ინიციატივით შეწყვეტს საქმის წარმოებას, თუ მოსარჩელემ უარი თქვა სარჩელზე.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ, ვინაიდან საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2007წ. 26 სექტემბრის სხდომაზე ზ. ე-ძის წარმომადგენელმა ი. ლ-შვილმა უარი თქვა შეგებებული სააპელაციო საჩივრის წარმოებაში მიღების შესახებ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2005წ. 28 აპრილის საოქმო განჩინების გაუქმების ნაწილში საკასაციო საჩივარზე, ამ ნაწილში უნდა შეწყდეს აღნიშნული საკასაციო საჩივრის წარმოება, მით უმეტეს, რომ ზიანის ანაზღაურების თაობაზე შპს გამომცემლობა „მოლოდინისათვის“ უარის თქმის ნაწილში სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება მხარეს არ გაუსაჩივრებია.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, სსკ-ის 399-ე, 372-ე მუხლებით, 272-ე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით, 412-ე მუხლით და

და ა ა დ გ ი ნ ა :

1. ზ. ე-ძის წარმომადგენელ ი. ლ-შვილისა და ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს (ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტის უფლებამონაცვლე) საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2006წ. 26 ივლისის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. შეწყდეს შეგებებული სააპელაციო საჩივრის წარმოებაში მიღების შესახებ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2005წ. 28 აპრილის საოქმო განჩინების გაუქმების მოთხოვნის ნაწილში ზ. ე-ძის წარმომადგენელ ი. ლ-შვილის საკასაციო საჩივრის წარმოება;
4. სახელმწიფო ბაჟის საკითხი გადაწყდეს საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
5. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

კომუნალური ფართის ფონდის პრივატიზება

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

№ ბს-536-512(კ-07) 18 დეკემბერი, 2007 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ნ. წკეპლაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

მ. ვაჩაძე,

ნ. ქადაგიძე

სარჩელის საგანი: არასაცხოვრებელი ფართის ამორიცხვა კომუნალური ფონდიდან, პრივატიზაციის ხელშეკრულების გაუქმება.

აღწერილობითი ნაწილი:

2003წ. 7 ივლისს ზ. ს-ძემ სარჩელი აღძრა ქობულეთის რაიონულ სასამართლოში მოპასუხე ქ. ქობულეთის პერიის მიმართ.

სარჩელში აღნიშნული იყო, რომ ქ. ქობულეთში, ... №10-ში მდებარე კერძო სახლი წარმოადგენდა მოსარჩელის მამის – ე. ს-ძის საკუთრებას. 1974 წელს, ე. ს-ძის გარდაცვალების შემდეგ, მოსარჩელემ, როგორც კანონიერმა მემკვიდრემ, მიიღო მამის მთლიანი დანაშთი ქონება, როგორც

ფაქტობრივად, ისე სანოტარო წესით, რაც აღირიცხა ქობულეთის ტექნოლოგიის სამსახურში. 2003 წელს მოსარჩელისთვის ცნობილი გახდა, რომ მემკვიდრეობით მიღებული საცხოვრებელი სახლის არასაცხოვრებელი ფართის (ვერანდის) 9,9 კვ.მ ირიცხებოდა ქ. ქობულეთის მერიის კომუნალურ ფონდში და წარმოადგენდა ქ. ქობულეთის მერიის საკუთრებას. მოსარჩელემ ქ. ქობულეთის მერიისგან ვერ მიიღო პასუხი, თუ რის საფუძველზე ირიცხებოდა აღნიშნული 9,9 კვ.მ კომუნალურ ფონდში.

მოსარჩელე აღნიშნავდა, რომ მამამისი ე. ს-მე ოჯახთან ერთად 1944 წელს გადასახლეს ყაზახეთში, საიდანაც რეაბილიტაციის შემდეგ, 1955 წელს დაბრუნდა ქ. ქობულეთში. ზემოაღნიშნული სახლი მთლიანად დაუბრუნდა ე. ს-ძეს. ს-ძეების ოჯახის ყაზახეთში ყოფნის დროს, მათი სახლის 25 კვ.მ-ში შესახლებული იყვნენ სხვა პირები და აღნიშნული ფართი ირიცხებოდა კომუნალურ ფონდში.

მოსარჩელის განმარტებით, 1979 წელს ზემოაღნიშნული სახლი მთლიანად გაფორმდა და კომუნალურ ფონდში რიცხული 25 კვ.მ მაინც დაუბრუნდა, ხოლო 9 კვ.მ რატომ დარჩა კომუნალურ ფონდში, მისთვის გაუგებარი იყო.

მოსარჩელე მიუთითებდა, რომ სკ-ის 155-ე, 157-ე, 160-ე და 164-ე მუხლების თანახმად, არამართლზომიერ მფლობელს უფლებამოსილი პირისთვის უნდა დაებრუნებინა საკუთრება, რომელიც გადადიოდა მემკვიდრეობით.

მოსარჩელემ მოითხოვა ქ. ქობულეთში, ... №10-ში მდებარე, მისი კუთვნილი სახლის დამხმარე 9,9 კვ.მ-ის მის საკუთრებად ცნობა და კომუნალური ფონდიდან ამორიცხვა.

ზია ს-ძის სარჩელზე ქობულეთის რაიონულ სასამართლოში შესაგებელი შეიტანა ქ. ქობულეთის საკრებულოს გამგეობამ, რომელმაც არ ცნო სარჩელი შემდეგი გარემოებების გამო:

1. სადავო ფართი 1944 წლიდან ირიცხებოდა კომუნალურ ფონდში, რაც არასდროს გასაჩივრებულა;
2. ქობულეთის რ-ნის სასამართლოს 1979წ. 4 მაისის გადაწყვეტილება, რომელშიც მითითებული იყო, რომ სადავო სახლის ორი ოთახი წარმოადგენდა კომუნალურ საკუთრებას, ზ. ს-ძეს არ გაუსაჩივრებია, რის გამოც სკ-ის 128-ე მუხლის თანახმად, მისი სარჩელი ხანდაზმული იყო;
3. ზ. ს-ძის სამემკვიდრეო საქმე არქივში არ ინახებოდა;
4. ვ. ს-ძე 1972 წლიდან ცხოვრობდა სადავო ფართში და მამის – ე. ს-ძის სიკვდილის შემდეგ, ფაქტობრივად შეუდგა მის ფლობას, რაც ასევე სასამართლოში არ გასაჩივრებულა;
5. ზ. და ვ. ს-ძეები წლების განმავლობაში დაობდნენ მამისეულ ქონებაზე და ამ დროის განმავლობაში კომუნალურ ფართზე პრეტენზია არ დაფიქსირებულა;
6. სადავო ფართი, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, 2003წ. 28 ოქტომბრის პრივატიზაციის ხელშეკრულებით საკუთრებაში გადაეცა ვ. ს-ძეს.

2004წ. 30 იანვარს ზ. ს-ძემ დამატებითი სარჩელით მიმართა ქობულეთის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხეების – ქ. ქობულეთის საკრებულოს გამგეობისა და შპს „ქობულეთსერვისის“ (ყოფილი კომუნალური სამსახური) მიმართ.

დამატებით სარჩელში აღნიშნული იყო, რომ მოპასუხეებმა პრივატიზაციის ნება დართეს ვ. ს-ძეს, რითაც, ფაქტობრივად, ჩაიდინეს დანაშაული, რადგანაც მათთვის ცნობილი იყო, რომ სასამართლოში იხილებოდა საქმე 9 კვ.მ-ის კომუნალური ფონდიდან ამორიცხვის შესახებ. ამდენად, მოპასუხეებს არ ჰქონდათ უფლება, ბინის პრივატიზაციის ხელშეკრულება გაეფორმებინათ ვ. ს-ძესთან.

მოსარჩელემ დამატებითი სარჩელით მოითხოვა ქ. ქობულეთში, თ. მეფის სანაპიროს №10-ში მდებარე სახლის 9,9 კვ. მეტრზე 2003წ. 28 ოქტომბერს გაფორმებული პრივატიზაციის ხელშეკრულების გაუქმება.

ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 2004წ. 31 იანვრის განჩინებით მოცემულ საქმეში მოპასუხეებზე ჩაებნენ ვ. ს-ძე და ნოტარიუსი მ. კ-ძე. იმავე სასამართლოს 2004წ. 2 თებერვლის განჩინებით ყადაღა დაედო სადავო სახლთმფლობელობას და დადგინდა ვ. ს-ძის მიერ სადავო სახლთმფლობელობაში წარმოებული მშენებლობის შეჩერება ამ საქმეზე სასამართლოს მიერ საბოლოო გადაწყვეტილების გამოტანამდე.

ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 2004წ. 17 მარტის გადაწყვეტილებით ზ. ს-ძის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა ხანდაზმულობისა და უსაფუძვლობის გამო.

რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სადავო დამხმარე ფართი, საერთო 88 კვ.მ-ით, განთავსებული იყო ბარაკული ტიპის სახლში და მდებარეობდა ქ. ქობულეთში, ... №10-ში.

სახლის ნაწილი, 1967წ. ტექარციხვის მონაცემებით, ირიცხებოდა ე. ს-ძეზე. შპს „ქობულეთსერვისის“ შესაბამისი ცნობის მიხედვით, 1944წ. 11 დეკემბრის აქტებით სახლის ნაწილი ირიცხებოდა კომუნალური სამსახურის ბალანსზე. მოსარჩელის მამა, ე. ს-ძე, გარდაიცვალა 1974წ. 30 მაისს. 5 წლის შემდეგ მისმა შვილმა ზ. ს-ძემ სასამართლო წესით აღიღგინა სამკვიდროს მიღების გაშვებული ვადა. აღნიშნული გადაწყვეტილების თანახმად, ქ. ქობულეთში, ... ქ. №10-ში მდებარე ოთხოთახიან ბინაში ორი ოთახი იყო კომუნალური. მითითებული გადაწყვეტილების საფუძველზე ქობულეთის სანოტარო კანტორაში გაიცა სამემკვიდრო მოწმობა, რომლითაც ნოტარიუსმა მოსარჩელეს გადასცა მთლიანი სახლი, ნაცვლად ორი ოთახისა. შესაბამისი სანოტარო მოწმობის საფუძველზე გაიცა არასწორი ჩანაწერი და ცნობა, მაგრამ აღნიშნულ საბუთებში არ იყო მითითებული, რომ ე. ს-ძის დანაშთ სამკვიდროში 1972 წლიდან ცხოვრობდა მისი ერთ-ერთი მემკვიდრე, შვილი – ვ. ს-ძე. შესაბამისი სამემკვიდრო საქმე არქივში არ ინახებოდა, ხოლო რეესტრში ზ. ს-ძე რეგისტრირებული არ იყო. საქმის მასალების თანახმად, ვ. ს-ძეს პრივატიზაციის წესით გადაეცა მის მფლობელობაში არსებული ფართი.

რაიონული სასამართლოს დასკვნით, ქ. ქობულეთის საკრებულოსა და გამგეობისათვის ცნობილი იყო ის გარემოება, რომ სამემკვიდრო მოწმობას მხარეები ასაჩივრებდნენ სასამართლო წესით. აღნიშნული გარემოება მითითებული იყო საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2003წ. 21 მარტის განჩინებაში, რომლის თანახმად, ზ. და ვ. ს-ძეები სადავოდ ხდიდნენ მამისეულ ქონებას და ითხოვდნენ სამემკვიდრო მოწმობის გაუქმებას, ხოლო კომუნალურ ფართზე პრეტენზიას არ აცხადებდნენ. რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ მოსარჩელე არ ფლობდა სადავო ფართს, არამედ სადავო ფართის მფლობელი იყო ვ. ს-ძე და ეს უკანასკნელი მამის სიცოცხლეშიც და მისი გარდაცვალების შემდეგაც იყო დანაშთ სამკვიდროზე მემკვიდრე, ამასთან, მოსარჩელეს აღნიშნული გარემოება სადავოდ არ გაუხდია 1979 წლიდან.

რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა სკ-ის 160-ე მუხლზე და განმარტა, რომ მოსარჩელისათვის ცნობილი იყო, რომ სადავო ფართს ფლობდა მისი ძმა – ვ. ს-ძე. შესაბამისად, სადავო ფართის პრივატიზაციამდე ქ. ქობულეთის მერია, ხოლო პრივატიზაციის შემდეგ, მოპასუხე ვ. ს-ძე არ ითვლებოდნენ სადავო ფართის არაკეთილსინდისიერ მფლობელებად, მით უფრო, რომ ვ. ს-ძემ სადავო ფართი შეიძინა პრივატიზაციის გზით, მოქმედი კანონმდებლობის სრული დაცვით, რის გამოც იგი იყო სადავო ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენი და მესაკუთრე.

ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 2004წ. 17 მარტის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ზ. ს-ძემ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

აპელანტის განმარტებით, რაიონულმა სასამართლომ არასწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოებები, რის საფუძველზეც სარჩელი მიიჩნია ხანდაზმულად, რამდენადაც ერთმანეთში აურია მისი 2003წ. სარჩელის მოთხოვნის საგანი და 1979წ. სასამართლოს შესაბამისი გადაწყვეტილების საგანი, კერძოდ, მოსარჩელის საცხოვრებელი სახლის 9,9 კვ.მ-ის ქ. ქობულეთის მერიის კომუნალურ ფონდში არსებობა აპელანტისათვის ცნობილი გახდა 2003 წელს, ხოლო სადავო ფართის კომუნალურ ფონდში არსებობა უკანონო იყო იმ საფუძველზე, რომ აღნიშნული ფართი კომუნალურ ფონდში ირიცხებოდა ფორმალურად, სანამ 1979 წელს მთელი სახლთმფლობელობა მემკვიდრეობის წესით არ გაიფორმა აპელანტმა. სასამართლომ არასწორად განმარტა, რომ ქ. ქობულეთის მერია და შპს „ქობულეთსერვისი“ უფლებამოსილი იყვნენ, ვ. ს-ძესთან გაეფორმებინათ პრივატიზაციის ხელშეკრულება, რამდენადაც ისინი არ წარმოადგენდნენ სადავო ფართის მესაკუთრეებს და შესაბამისად, ვ. ს-ძესთან გაფორმებული პრივატიზაციის ხელშეკრულებაც ექვემდებარებოდა ბათილად ცნობას.

აჭარის ა/რ უმაღლესი სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2004წ. 17 სექტემბრის განჩინებით ზ. ს-ძის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლობისა და ხანდაზმულობის გამო; უცვლელად დარჩა ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 2004წ. 17 მარტის გადაწყვეტილება.

აღნიშნული განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ზ. ს-ძემ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2005წ. 8 ივნისის განჩინებით ზ. ს-ძის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა აჭარის ა/რ უმაღლესი სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა

სააპელაციო პალატის 2004წ. 17 სექტემბრის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

საკასაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელეს ჰქონდა ორი სასარჩელო მოთხოვნა:

1. ქ. ქობულეთში, ... №10-ში მდებარე სახლის არასაცხოვრებელი 9,9 კვ.მ-ის კომუნალური ფონდიდან ამორიცხვა და მოსარჩელის საკუთრებად ცნობა;

2. ქ. ქობულეთში, ... №10-ში მდებარე სახლის 9 კვ.მ-ზე გაფორმებული პრივატიზაციის ხელშეკრულების გაუქმება.

საკასაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ სააპელაციო სასამართლომ მოსარჩელე ზ. ს-ძის პირველ მოთხოვნას, ქ. ქობულეთში, ... №10-ში მდებარე სახლის არასაცხოვრებელი 9,9 კვ.მ-ის კომუნალური ფონდიდან ამორიცხვისა და ზ. ს-ძის საკუთრებად ცნობის შესახებ, უარი უთხრა სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადის გასვლის გამო. სააპელაციო სასამართლომ ჩათვალა, რომ ზ. ს-ძემ იცოდა სადავო 9,9 კვ.მ-ის კომუნალურ ფონდში ჩარიცხვის ფაქტი, რაზეც თავის დროზე არ უდავია.

საკასაციო სასამართლომ დაუსაბუთებლად მიიჩნია სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება სასარჩელო ხანდაზმულობის გამო, კომუნალური ფონდიდან 9,9 კვ.მ-ის ამორიცხვაზე უარის თქმის თაობაზე, რადგანაც სააპელაციო სასამართლო ვერ მიუთითებდა, თუ როდიდან გახდა ზ. ს-ძისთვის ცნობილი სადავო ფართის კომუნალურ ფონდში ჩარიცხვის შესახებ. საქმის მასალებში წარმოდგენილი იყო შპს „ქობულეთსერვისის“ 2001წ. 26 მარტის, 2002წ. დეკემბრის, ქობულეთის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის 2002წ. 16 დეკემბრის ცნობები, რომლებშიც მითითებული იყო, რომ ქ. ქობულეთში, ... №10 სახლის 9,9 კვ.მ ირიცხებოდა კომუნალურ ფონდში.

შესაბამისად, საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ, რადგანაც სკ-ის 130-ე მუხლის თანახმად, ხანდაზმულობა იწყებოდა მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან, სააპელაციო სასამართლოს სრულყოფილად უნდა გამოეკვლია, ზ. ს-ძისთვის მოთხოვნის წარმოშობის მომენტი როდის დადგა და როდის შეიტყო მან მისი უფლების დარღვევის შესახებ.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია სსკ-ის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მოთხოვნა, რადგანაც სრულყოფილად არ გამოუკვლევიან მტკიცებულებები და ფაქტობრივი გარემოებები.

შესაბამისად, საკასაციო სასამართლომ ჩათვალა, რომ სამართლებრივად დაუსაბუთებელი იყო სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება სადავო 9,9 კვ.მ-ზე ქობულეთის რ-ნის გამგეობის კეთილსინდისიერ მფლობელად მიჩნევისა და აღნიშნული ფართის პრივატიზების კანონიერების თაობაზე, რაც სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, კასაციის აბსოლუტურ საფუძველს წარმოადგენდა.

საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ, ვინაიდან ზ. ს-ძის პირველი სასარჩელო მოთხოვნიდან უშუალოდ გამომდინარეობდა მეორე სასარჩელო მოთხოვნა არასაცხოვრებელი ფართის პრივატიზების შესახებ ხელშეკრულების გაუქმების თაობაზე, ამიტომ საკასაციო სასამართლო ამ მოთხოვნაზე ვერ იმსჯელებდა მანამ, ვიდრე სააპელაციო სასამართლოს მიერ არ იქნებოდა მიღებული ახალი გადაწყვეტილება სადავო 9,9 კვ.მ-ის კომუნალური ფონდიდან ამორიცხვის კანონიერების შესახებ.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ თვითონ ვერ მიიღებდა ახალ გადაწყვეტილებას, რის გამოც მოცემული საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაბრუნებოდა იმავე სასამართლოს.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2006წ. 24 მარტის განჩინებით ზ. ს-ძის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 2004წ. 17 მარტის გადაწყვეტილება. სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სადავო 9,9 კვ.მ დამხმარე ფართი განთავსებული იყო ქ. ქობულეთში, თ. მეფისქ. №10-ში მდებარე ბარაკული ტიპის სახლში. 1967წ. ტექპლრიცხვის მონაცემებით, აღნიშნული სახლი ირიცხებოდა მოქალაქე ე. ს-ძის სახელზე, რომელიც იყო ზ. და ვ. ს-ძეების მამა. ე. ს-ძე გარდაიცვალა 1974წ. 30 მაისს. ქობულეთის რ-ნის სახალხო სასამართლოს 1979წ. 4 მაისის გადაწყვეტილებით ზ. ე.ის ძე ს-ძეს გაუგრძელდა სამემკვიდრეო ქონების მიღებაზე გაშვებული ვადა. იმავე გადაწყვეტილების თანახმად, ქ. ქობულეთში, №10-ში მდებარე საცხოვრებელი ბინა შედგებოდა ოთხი ოთახისაგან, რომელშიც ორი ოთახი იყო კომუნალური, ხოლო ორი – საკუთარი და აღრიცხული ე. ს-ძის სახელზე. 1999წ. 30 მაისს ზ. ს-ძის მიერ

აღებულ იქნა კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა, რომელსაც თან ერთოდა შესაბამისი ტექნიკური აღრიცხვის ბარათი, რომლის მიხედვითაც, ქ. ქობულეთში, გორკის ქ. №10-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის 13/15 ეკუთვნოდა ზ. ს-ძეს, ხოლო 2/15 – კომუნალურ მეურნეობას. უდავო იყო, რომ მოსარჩელე ზ. ს-ძე არასოდეს ფლობდა სადავო ფართს და იგი 1972 წლიდან, ანუ ჯერ კიდევ მამის გარდაცვალებამდე, იმყოფებოდა ვ. ს-ძის მფლობელობაში. შპს „ქობულეთსერვისის“ შესაბამისი წერილის თანახმად, ქ. ქობულეთში, ... №10-ში მდებარე სახლის საერთო ფართობი იყო 74,25 კვ.მ, მათ შორის, კომუნალურ ფართში მათთან ირიცხებოდა 9,9 კვ.მ. მთლიანი ფართობის 2/15-ში – 9,9 კვ.მ-ში 1972 წლიდან ჩაწერილი იყო მოქალაქე ვ. ს-ძე, რომელიც იხდიდა კომუნალურ გადასახადებს.

სააპელაციო სასამართლოს დასკვნით, უდავოდ დადგენილი იყო, რომ ზ. ს-ძისათვის, რომელსაც არასოდეს უსარგებლია სადავო ფართით, 1972 წლიდან ცნობილი იყო, რომ სადავო ფართს ფლობდა და განკარგავდა მისი ძმა ვ. ს-ძე, თუმცა არც მანამდე და არც 1979 წლიდან, როდესაც მიიღო კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა, სადავოდ არ გაუხდია აღნიშნული ფართის კანონიერი ფლობის ფაქტი, რის გამოც სკ-ის (1964 წ.) 75-ე, მე-80, 87-ე მუხლებიდან და საქართველოს ახალი სკ-ის 128-ე, 129-ე და 130-ე მუხლებიდან გამომდინარე, ზ. ს-ძის სარჩელი იყო ხანდაზმული.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ ზ. ს-ძის სარჩელი ხანდაზმულთან ერთად, უსაფუძვლოც იყო, რამდენადაც სადავო ფართი, რომელსაც 1972 წლიდან ფლობდა ვ. ს-ძე, ირიცხებოდა კომუნალური მეურნეობის ბალანსზე. შესაბამისად, 2003წ. 28 ოქტომბრის პრევატიზაციის ხელშეკრულებით სადავო ფართის ვ. ს-ძისათვის გადაცემით არ დარღვეულა საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992წ. 1 თებერვლის №107 დადგენილება.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2006წ. 24 მარტის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ზ. ს-ძემ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2006წ. 7 ნოემბრის განჩინებით ზ. ს-ძის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2006წ. 24 მარტის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებული განჩინების გამოტანისას დაარღვია მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, კერძოდ, სსკ-ის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნები. სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორი შეფასება არ მისცა საქმის მასალებს, საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილი იყო არასრულად, სწორად არ იქნა გამოკვლეული საქმის მასალები და დადგენილი ფაქტები. იმავე კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, საოლქო სასამართლოს კოლეგიის ან პალატის მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულო იყო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ იყო დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება).

საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საკასაციო საჩივარი იყო დასაბუთებული, რამდენადაც, როგორც საქმის მასალებით ირკვეოდა, სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. ქობულეთში, ... №10-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის 13/15 ეკუთვნოდა ზ. ს-ძეს, ხოლო 2/15 – კომუნალურ მეურნეობას. სასამართლოს დასკვნით, მოსარჩელე ზ. ს-ძე არ ფლობდა სადავო ფართს და იგი 1972 წლიდან, ანუ ჯერ კიდევ მამის გარდაცვალებამდე, იმყოფებოდა ვ. ს-ძის მფლობელობაში, ხოლო მამისეული დანაშთი ქონების მთლიანი ფართობის 2/15-ში – 9,9 კვ.მ-ში 1972 წლიდან იყო ჩაწერილი ვ. ს-ძე, რომელიც იხდიდა კომუნალურ გადასახადებს.

საკასაციო სასამართლომ გაიზიარა კასაციის მოტივი სააპელაციო სასამართლოს ზემოაღნიშნული დასკვნების დაუსაბუთებლობისა და უსაფუძვლობის თაობაზე, რამდენადაც გაურკვეველი იყო, თუ რა მტკიცებულებების შეფასების საფუძველზე მივიდა სასამართლო ამგვარ დასკვნამდე, რომელი კონკრეტული მტკიცებულებების შეფასების საფუძველზე დაადგინა სააპელაციო სასამართლომ ფაქტობრივი გარემოებები და რომელი ნორმის საფუძველზე გამოიტანა ზემოაღნიშნული დასკვნები. საკასაციო სასამართლომ სსკ-ის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე განმარტა, რომ სასამართლოს საქმის ხელახლა განხილვისას უნდა მოეპოვებინა მტკიცებულებები, სარწმუნოდ დაედგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, მიეცა

მათთვის სამართლებრივი შეფასება და გამოეტანა დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ, მოცემულ შემთხვევაში კი სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვისას საქმის ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილ იქნა არასრულყოფილად და შესაბამისად, სახეზე იყო სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვისას მითითებული ნორმით დადგენილი პირობების დარღვევულად მიჩნევის პროცესუალური საფუძვლები. საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს საქმის ხელახლა განხილვისას უნდა ესარგებლა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლებით მინიჭებული უფლებამოსილებით და მოეპოვებინა მტკიცებულებები, კერძოდ, უნდა გამოეკვლია, სადავო 9,9 კვ.მ ფართი ირიცხებოდა თუ არა კომუნალურ ფონდში, ხოლო ამგვარის არსებობის შემთხვევაში, რა აქტის საფუძველზე ჩაირიცხა იგი, რამდენადაც საქმის მასალებში არ მოიპოვებოდა მტკიცებულება, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ სწორედ ზ. ს-ძის მიერ მიღებულ სამკვიდრო მასაში არ შედიოდა სადავო 9,9 კვ.მ ფართი. როგორც საქმის მასალებით ირკვეოდა, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2005წ. 8 ივნისის განჩინებით მოცემული საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს მითითებით, კერძოდ, საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების ერთ-ერთ მოტივს წარმოადგენდა ის გარემოება, რომ საქმეში არ მოიპოვებოდა მტკიცებულებები, ამასთან, სასამართლოს დაევალია სრულყოფილად გამოეკვლია საქმის მასალები და სათანადო შეფასება მიეცა მათთვის კანონიერი გადაწყვეტილების დადგენის მიზნით, რაც მოცემულ შემთხვევაში სასამართლოს მიერ არ განხორციელებულა.

საკასაციო სასამართლომ ასევე მიიჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებული განჩინების გამოტანისას არ გამოიკვლია საქმის მასალები და შესაბამისად, ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილი იყო არასრულად, რამდენადაც სადავო 9,9 კვ.მ-ის კომუნალური ფონდიდან ამორიცხვის მოთხოვნის კანონიერების შეფასების შემთხვევაში შეძლებული იყო პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე კასატორის მეორე მოთხოვნის დაკმაყოფილება ან დაუკმაყოფილებლობა.

საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქმის ხელახლა განხილვისას სააპელაციო სასამართლოს უნდა გამოეკვლია 9,9 კვ.მ-ის კომუნალურ ფონდში ჩარიცხვის მართლზომიერება და შესაბამისად, სწორედ აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოების გამოკვლევის შემდეგ უნდა ემსჯელა სააპელაციო სასამართლოს სარჩელის მეორე მოთხოვნაზე – სადავო პრივატიზაციის ხელშეკრულების შესაბამისობაზე მოქმედ კანონმდებლობასთან.

საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში, ინკვიზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე, სასამართლო უფლებამოსილი იყო, თავისი ინიციატივით გამოეთხოვა მტკიცებულებები, კერძოდ, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლებით სასამართლოს მინიჭებული ჰქონდა უფლებამოსილება, თავისი ინიციატივით მიეღო გადაწყვეტილება დამატებითი მტკიცებულებების წარმოდგენის თაობაზე, შეეგროვებინა ფაქტობრივი გარემოებები საკუთარი ინიციატივით და მოეპოვებინა მტკიცებულებები, რაც მოცემულ შემთხვევაში უგულებელყოფილი იყო სასამართლოს მიერ.

საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქმე საჭიროებდა დამატებით გამოეკვლევა და სააპელაციო სასამართლოს საქმის ხელახალი განხილვისას უნდა მოეპოვებინა მტკიცებულებები და მათი შეფასების შემდეგ გამოეტანა დასკვნა საქმისათვის არსებითი გარემოების არსებობის ან არარსებობის შესახებ, კერძოდ, დასკვნა იმის თაობაზე, თუ რის საფუძველზე ირიცხებოდა 9,9 კვ.მ კომუნალურ ფონდში, ამასთან, აღნიშნული ფართი შედიოდა თუ არა კასატორის მიერ შემკვიდრებით მიღებულ მამისეულ დანაშთ ქონების მასაში.

საკასაციო სასამართლომ არ გაიზიარა სააპელაციო სასამართლოს დასკვნები სარჩელის ხანდაზმულობასთან დაკავშირებით, რამდენადაც სააპელაციო სასამართლომ ზ. ს-ძის სარჩელი მიიჩნია ხანდაზმულად იმ ფაქტობრივი გარემოების გათვალისწინებით, რომ ზ. ს-ძისათვის ცნობილი იყო, რომ სადავო ფართს ფლობდა და განკარგავდა მისი ძმა – ვ. ს-ძე, ამასთან, ზ. ს-ძეს სადავოდ არ გაუხდია შემკვიდრების მოწმობა, რომელშიც ცალკე არ იყო მითითებული სადავო 9,9 კვ.მ.

საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სრულიად დაუსაბუთებელი იყო სასამართლოს დასკვნები სარჩელის ხანდაზმულად მიჩნევის თაობაზე, ამასთან, გაურკვეველი იყო, კონკრეტულად, სკ-ის რომელი ნორმით დადგენილი ხანდაზმულობის ვადების საფუძველზე ჩათვალა სასამართლომ ზ. ს-

დის სარჩელი ხანდაზმულად. საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ საპროცესო კანონმდებლობის თანახმად, სასამართლო ვალდებული იყო, შეემოწმებინა სარჩელის ხანდაზმულობის საკითხი. სააპელაციო სასამართლოს საქმის ხელახლა განხილვისას სარწმუნოდ უნდა გამოეკვლია, თუ როდის გახდა ცნობილი მოსარჩელისათვის, რომ სადავო 9,9 კვ.მ ირიცხებოდა კომუნალურ ფონდში. შესაბამისად, სასამართლოს უნდა განეძღვრა, როდიდან უნდა ათვლილიყო სარჩელის ხანდაზმულობის ვადა, რამდენადაც სკ-ის 130-ე მუხლის თანახმად, სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადა იწყებოდა მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან, ხოლო სააპელაციო სასამართლოს დასკვნა, რომ ზ. ს-ძისათვის ცნობილი იყო, რომ სადავო ფართს ფლობდა და განკარგავდა მისი ძმა – ვ. ს-ძე, ამასთან, ის გარემოება, რომ ზ. ს-ძეს სადავოდ არ გაუხდია მემკვიდრეობის მოწმობა, რომელშიც ცალკე არ იყო მითითებული სადავო 9,9 კვ.მ, არ წარმოადგენდა საკმარის საფუძველს სარჩელის ხანდაზმულად მისაჩნევად, მით უფრო, რომ მოცემულ შემთხვევაში სადავო იყო სწორედ კომუნალურ ფონდში 9,9 კვ.მ-ის ჩარიცხვის კანონიერება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სსკ-ის 412-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სახეზე იყო გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების პროცესუალური და სამართლებრივი საფუძვლები, რის გამოც, იმავე კოდექსის 411-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღება შეუძლებელი იყო. ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს საქმის ხელახლა განხილვისას ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლებით მინიჭებული უფლებამოსილების გამოყენებით, კანონიერი და ობიექტური გადაწყვეტილების დადგენის მიზნით, სრულყოფილად უნდა გამოეკვლია ზემოთ მითითებული გარემოებები და დავა გადაეწყვიტა მოქმედი საპროცესო და მატერიალური კანონმდებლობის შესაბამისად.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2007წ. 16 მარტის გადაწყვეტილებით ზ. ს-ძის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 2004წ. 17 მარტის გადაწყვეტილება და სააპელაციო სასამართლოს მიერ მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ზ. ს-ძის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ქ. ქობულეთში, ... №10-ში არსებული დამხმარე 9,9 კვ.მ ამორიცხულ იქნა კომუნალური ფონდიდან, რომლის შესაკუთრედ ცნობილ იქნა ზ. ს-ძე, ასევე ბათილად იქნა ცნობილი 2003წ. 28 ოქტომბრის პრივატიზაციის ხელშეკრულება და საჯარო რეესტრის ჩანაწერი 9,9 კვ.მ-ის ნაწილში.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. ქობულეთში, ... №10-ში მდებარე სახლი წარმოადგენდა მოსარჩელის მამის – ე. ს-ძის საკუთრებას. 1974 წელს ე. ს-ძის გარდაცვალების შემდეგ, მოსარჩელემ, როგორც მემკვიდრემ, მიიღო მამის მთლიანი დანაშთი ქონება, როგორც ფაქტობრივად, ისე სანოტარო წესით, რაც აღირიცხა ქობულეთის ტექნოლოგიის სამსახურში. აღნიშნული დასტურდებოდა ქობულეთის რ-ნის სახალხო სასამართლოს 1979წ. 4 მაისის გადაწყვეტილებით, ასევე, 1979წ. 30 მაისის კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობით, რომლის თანახმად, ე. ს-ძის მემკვიდრედ სახლის მთლიან ნაწილში ცნობილ იქნა ზ. ს-ძე, რომელმაც მემკვიდრეობით მიიღო ხის ერთსართულიანი საცხოვრებელი სახლი, შემდგარი ოთხი საცხოვრებელი ოთახისაგან (50 კვ.მ) და დამხმარე ოთახისაგან (16,2 კვ.მ), მდებარე ქ. ქობულეთში, ... №10-ში, გაშენებული 420 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. ქობულეთის ტექნიკური აღრიცხვისა და ინვენტარიზაციის სამსახურის მიერ გაცემული შესაბამისი ცნობით კი დასტურდებოდა, რომ სამემკვიდრეო მოწმობა რეგისტრირებულ იქნა ქობულეთის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურში. ზ. ს-ძის მიერ მემკვიდრეობით მიღებული საცხოვრებელი სახლის არასაცხოვრებელი 9,9 კვ.მ, როგორც ქ. ქობულეთის მერიის კომუნალურ ფონდში აღრიცხული, 2003წ. 28 ოქტომბრის პრივატიზაციის ხელშეკრულებით საკუთრებაში გადაეცა ვ. ს-ძეს. ზ. ს-ძის 1979წ. 30 მაისის კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობას თან ერთვოდა შესაბამისი ტექნიკური აღრიცხვის ბარათი, რომლის მიხედვით, ქ. ქობულეთში, ... №10-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის 13/15 ეკუთვნოდა ზ. ს-ძეს, ხოლო 2/15 – კომუნალურ მეურნეობას.

სააპელაციო სასამართლოს დასკვნით, იმ ვითარებაში, როცა კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობით მთლიანი სამკვიდრო მიიღო ზ. ს-ძემ, საქმის მასალებით დადასტურება ვერ ჰპოვა სადავო სახლის 2/15-ის კომუნალურ ფონდში ჩარიცხვის მართებულობამ, კერძოდ, არ არსებობდა არც ერთი მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა, თუ რა აქტის საფუძველზე ჩაირიცხა კომუნალურ ფონდში ე. ს-ძის ქონების ნაწილი, მაშინ, როდესაც საქმის მასალებში მოიპოვებოდა აღნიშნულის საწინააღმდეგო მტკიცებულებები – ქობულეთის კომუნალურ საწარმოთა კომბინატის დირექტორის მიერ 1965 წელს გაცემული ცნობა №5/24 და ქობულეთის რ-ნის

სახალხო სასამართლოს 1965წ. 4 დეკემბრის გადაწყვეტილება, რომლითაც დასტურდებოდა, რომ ე. ალის-ძე ს-ძის საცხოვრებელი სახლი არ იყო გადაცემული კომუნალური მეურნეობის ფონდში. სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ სადავო არასაცხოვრებელი 9,9 კვ.მ არც ერთ საბუთში, არც კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობაში და არც ქობულეთის ტექნიკური აღრიცხვის 1979წ. 30 მაისის ბარათში, რომლის მიხედვით, ქ. ქობულეთში, ... №10-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის 13/15 ეკუთვნოდა ზ. ს-ძეს, ხოლო 2/15 – კომუნალურ მეურნეობას, ცალკე არ იყო აღნიშნული, რის გამოც სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა მოსარჩელე ზ. ს-ძის მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ 2003წ. 28 ოქტომბრის პრივატიზაციის ხელშეკრულება ექვემდებარებოდა ბათილად ცნობას, რადგანაც სადავო ფართის პრივატიზაცია განხორციელდა არა კომუნალურ ფართზე, არამედ მოსარჩელის საკუთრებაზე, რადგან შესაბამისი სამემკვიდრეო მოწმობა და ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის ჩანაწერი ადასტურებდა იმ გარემოებას, რომ მან მემკვიდრეობით მიიღო მთლიანი სახლი და არა სახლის ნაწილი.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლის პირველ ნაწილზე და მე-5 მუხლზე, სკ-ის 54-ე, 170-ე, 172-ე მუხლებზე, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992წ. 1 თებერვლის №107 დადგენილების მე-3 და მე-4 პუნქტებზე და მიიჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს მიეცა არასწორი სამართლებრივი შეფასება.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2007წ. 16 მარტის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ვ. ს-ძემ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

კასატორის განმარტებით, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2007წ. 16 მარტის გადაწყვეტილება უკანონოა და იურიდიულად დაუსაბუთებელი, იმდენად, რამდენადაც დაირღვა მისი, როგორც მხარის უფლება, თანაბარი უფლებებითა და შეძლებლობებით დაესაბუთებინა თავისი მოთხოვნა, გაექარწყლებინა მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები და მტკიცებულებები. სააპელაციო სასამართლომ მიკერძოებით განიხილა აღნიშნული საქმე, დადგინდა ჩათვალა ზ. ს-ძის მოთხოვნის საფუძვლიანობა და განმარტა, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდებოდა საცხოვრებელი ფართის 2/15 ნაწილის კომუნალურ ფონდში ჩარიცხვის მართებულობა. საქმის მასალებით დადგინდა, რომ სადავო ფართი განთავსებულია ბარაკული ტიპის სახლში, საერთო 88 კვ.მ-ით და მდებარეობს ქ. ქობულეთში, ... №10-ში. ამ სახლის ნაწილი 1967წ. ტექაღრიცხვის მონაცემებით, ირიცხებოდა ე. ს-ძეზე, რომელიც იყო ზ. და ვ. ს-ძეების მამა. შპს „ქობულეთსერვისის“ (ყოფილი კომუნალური სამსახური) შესაბამისი ცნობის მიხედვით, 1944წ. 11 დეკემბრის აქტებით, სახლის ნაწილი ირიცხებოდა კომუნალური სამსახურის ბალანსზე. მოსარჩელის მამა ე. ს-ძე გარდაიცვალა 1974წ. 30 მაისს, ხოლო 5 წლის შემდეგ მისმა შვილმა – მოსარჩელე ზ. ს-ძემ ქობულეთის რ-ნის სახალხო სასამართლოს 1979წ. 4 მაისის გადაწყვეტილებით აღიდგინა სამკვიდროს მისაღებად გაშვებული ვადა. იმავე გადაწყვეტილებით დასტურდება, რომ ქ. ქობულეთში, ... ქ. №10-ში მდებარე საცხოვრებელი ბინა შედგება ოთხი ოთახისაგან, რომელთაგან ორი ოთახი იყო კომუნალური, ხოლო ორი ოთახი – საკუთარი და აღრიცხული ე. ს-ძის სახელზე.

კასატორი აღნიშნავს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით უდავოდ არის მიჩნეული ის გარემოება, რომ მოსარჩელე ზ. ს-ძე მამკვიდრების გარდაცვალების შემდეგ არ ფლობდა სადავო ფართს და საცხოვრებელი სახლი 1972 წლიდან, ანუ ჯერ კიდევ მამის გარდაცვალებამდე იმყოფებოდა ვ. ს-ძის მფლობელობაში. დადგინდა ის გარემოებაც, რომ ზ. ს-ძისათვის 1972 წლიდან იყო ცნობილი, რომ საცხოვრებელ სახლს ფლობდა და განკარგავდა მისი ძმა ვ. ს-ძე, თუმცა ზ. ს-ძეს არც მანამდე და არც 1979 წლიდან, როდესაც მიიღო კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა, სადავოდ არ გაუხდია აღნიშნული საკითხი. სააპელაციო სასამართლო არაფერს ამბობს ვ. ს-ძის მხრიდან სამკვიდრო ქონების დაუფლების შესახებ, მაშინ, როდესაც იგი იყო ერთადერთი მემკვიდრე, რომელიც უშუალოდ, ფაქტობრივად ფლობით დაეუფლა სამკვიდრო ქონებას, იგი ცხოვრობდა სამკვიდრო ქონების ადგილსამყოფელზე და ეწეოდა სარემონტო სამუშაოებს, რასაც არც ზ. ს-ძე უარყოფს და პირიქით, იგი მიუთითებს, რომ თანახმაა, ვ. ს-ძემ სამკვიდრო ქონებიდან მიიღოს თავისი წილი.

კასატორის მტკიცებით, სააპელაციო სასამართლომ საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს მისცა არასწორი სამართლებრივი შეფასება, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილი დააფუძნა მხოლოდ აპელანტის მოსაზრებებზე, გამოიციხა მოწინააღმდეგე მხარის (კასატორის)

მოსაზრებები, დადგენილი გარემოებები და მტკიცებულებანი, ისე, რომ აღნიშნულმა ხსენებული გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში ასახვაც ვერ ჰპოვა, კერძოდ, გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში არ არის მითითება იმის შესახებ, რომ ვ. ს-ძე არის ე. ს-ძის კანონიერი მემკვიდრე, რომელიც მამკვიდრებლის გარდაცვალების დღიდან ცხოვრობს სადავო საცხოვრებელ სახლში და სამკვიდრო ქონება მიღებული აქვს ფაქტობრივი ფლობით, სადაც იგი ჩაწერილიც იყო, რითაც სააპელაციო სასამართლომ უგულებელყო სსკ-ის 249-ე მუხლის მე-4 ნაწილი.

კასატორის განმარტებით, ქ. ქობულეთში, ... №10-ში მდებარე სახლი 1944წ. 4 დეკემბრიდან ირიცხებოდა ქ. ქობულეთის კომუნალურ ფონდში, რასაც ადასტურებს ქურთ ხემშილების გასახლების შედეგად შედგენილი აქტი (ქონების ჩაბარებაზე), ასევე, ქ. ქობულეთის კომუნალური განყოფილების საბინაო კანტორის მფლობელობაში არსებული ნაგებობების აღწერილობა 1950წ. 1 ოქტომბრის მდგომარეობით. 9,8 კვ. მეტრში, რომელიც შეადგენს 89 კვ.მ-დან 2/15-ს, ჩაწერილია ვ. ს-ძე, რომელმაც მოახდინა აღნიშნული ფართის პრივატიზაცია (იგი არა მარტო კომუნალურ ფონდში რიცხულ სახლის ნაწილში იყო ჩაწერილი, არამედ მთლიანად საცხოვრებელ სახლში). კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობით ზ. ს-ძემ საკუთრების უფლებით მიიღო ქ. ქობულეთში, ... №10-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის 66,2 კვ.მ, გაშენებული 420 კვ.მ საეზოვე მიწის ნაკვეთზე. აღნიშნული სამკვიდრო მოწმობის ბათილად ცნობაზე შეტანილია საჩივარი, რომელიც შეჩერებულია ადმინისტრაციული საქმის გადაწყვეტამდე.

კასატორის მტკიცებით, არა მარტო არსებობს წერილობითი მტკიცებულებები (აქტები, ცნობები) სადავო საცხოვრებელი სახლის კომუნალურ ფონდში ჩარიცხვის შესახებ, არამედ ასევე დადგენილია (სამკვიდრო მოწმობა), რომ ზ. ს-ძეს უფლება აქვს მოცემულ შემთხვევაში პრეტენზია განაცხადოს მხოლოდ საცხოვრებელი ფართის 66,2 კვ.მ-ზე, რომელიც კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობით მიიღო. ამდენად, ზ. ს-ძის პრეტენზიები საცხოვრებელი ფართის 9,9 კვ.მეტრზე, რომელზედაც განხორციელებულია პრივატიზაცია, არა მარტო უსაფუძვლოა, რადგანაც აღნიშნული ნაწილი არ შედის სამკვიდრო მოწმობაში, რომელიც მანამდე ირიცხებოდა კომუნალურ ფონდში, ვიდრე სამკვიდრო მოწმობა გაიცემოდა, არამედ ხანდაზმულიცაა, რადგან სამკვიდრო მოწმობის გაფორმების დღიდან გასულია 27 წელი, მას კი დღემდე არ განუცხადებია პრეტენზია, თუ რატომ არ იყო ნაჩვენები სამკვიდრო მოწმობაში საცხოვრებელი სახლის საერთო ფართი – 89 კვ.მ.

კასატორის განმარტებით, რაც შეეხება საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992წ. 1 თებერვლის №107 დადგენილებას, 2003წ. 28 ოქტომბრის პრივატიზაციის ხელშეკრულების გაფორმების დროს იგი სრულად იქნა დაცული, იმდენად, რამდენადაც პრივატიზაცია განხორციელდა საცხოვრებელი ფართის იმ ნაწილზე, რომელიც უკავია ვ. ს-ძეს და იგი არის საცხოვრებელი ფართი და არა ვერანდა. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2007წ. 16 მარტის გადაწყვეტილება არ არის დასაბუთებული და არგუმენტირებული, იგი არღვევს სსკ-ის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს.

კასატორის მტკიცებით, სააპელაციო სასამართლომ არასრულყოფილად დაასაბუთა გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილი, რადგანაც სსკ-ის 249-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, სამოტივაციო ნაწილი გადაწყვეტილების (განჩინების) ერთ-ერთი ყველაზე მნიშვნელოვანი ნაწილია და მასში ხდება გადაწყვეტილების ფაქტობრივი და იურიდიული დასაბუთება. გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში პოულობს თავის კონკრეტულ გამოხატულებას სასამართლოს შინაგანი რწმენა, რომელიც მას ჩამოუყალიბდა საქმის მასალებზე დაყრდნობით და კანონი, რომელიც, მისი მოსაზრებით, უნდა იქნეს გამოყენებული ამ კონკრეტული დავის გადაწყვეტისათვის. გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში მითითებული უნდა იყოს ფაქტები, რომელთა არსებობა-არარსებობის შესახებ არ დაობენ მხარეები (უდავო ფაქტები), ასევე ფაქტები, რომლებიც დადგენილად ცნო სასამართლომ მტკიცებულებების გამოყენებით, მათ შორის, მხარეთა აღიარებით, აგრეთვე, მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო და ამ მტკიცებულებების მოკლე ანალიზი. საკასაციო სასამართლო ყოველთვის აუქმებს გადაწყვეტილებას, თუ სამოტივაციო ნაწილში არ არის მითითებული მტკიცებულებებზე, რომლებსაც ემყარება სასამართლოს დასკვნები და კანონებზე, რომელთა საფუძველზეც მოახდინა სასამართლომ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების იურიდიული შეფასება.

კასატორის განმარტებით, ის, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ამკარად უსაფუძვლო და იურიდიულად დაუსაბუთებელია, დასტურდება მისი სამოტივაციო ნაწილით, სადაც არ არის მითითება ვ. ს-ძის მხრიდან სამკვიდრო ქონების დაუფლების შესახებ. აღნიშნულით სამკვიდრო

მასაზე მისი კანონიერი უფლებები და ინტერესები უგულბელყოფილია, ასევე არაფერი არის ნათქვამი იმის შესახებ, თუ სამკვიდრო მოწმობით ზ. ს-ძემ რამდენი კვ.მ საცხოვრებელი ფართი მიიღო და რამდენად შეეძლო პრეტენზია განეცხადებინა ქონების იმ ნაწილზე, რომელიც ვ. ს-ძის (კანონიერი მემკვიდრის) მართლზომიერ მფლობელობაშია და რომელიც სამკვიდრო მოწმობაში არ შესულა, არაფერი არის ასევე ნათქვამი ქურთ ხემშილების გასახლების შედეგად შედგენილი 1944წ. 4 დეკემბრის აქტის შესახებ (ქონების ჩაბარებაზე) და ქ. ქობულეთის კომუნალური განყოფილების საბინაო კანტორის მფლობელობაში არსებული ნაგებობების აღწერილობის შესახებ 1950წ. 1 ოქტომბრის მდგომარეობით, რომელიც ადასტურებს სადავო ფართის კომუნალურ ფონდში ჩარიცხვის მართებულობას.

კასატორის მტკიცებით, სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას ასევე დაარღვია საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი, „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის“ №1 ოქმის პირველი მუხლი და „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციის“ მე-17 მუხლი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2007წ. 11 ივნისის განჩინებით ვ. ს-ძის საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში დასაშვებობის შესამოწმებლად; მხარეებს განეძღვრათ 15 დღის ვადა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებულ დასაშვებობის წინაპირობებთან დაკავშირებით მოსაზრებების წარმოსადგენად.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2007წ. 2 ოქტომბრის განჩინებით ვ. ს-ძის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის აგ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე და მისი განხილვა დაინიშნა 2007წ. 6 ნოემბერს, 10.30 საათზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო ზეპირი მოსმენის გარეშე გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობა და საკასაციო სასამართლოს შემადგენლობის უმრავლესობას მიაჩნია, რომ ვ. ს-ძის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 2003წ. 28 ოქტომბრის პრივატიზაციის ხელშეკრულების მიხედვით, შპს „ქობულეთსერვისის“ მიერ ვ. ს-ძეს უსასყიდლოდ გადაეცა ქ. ქობულეთში, ... №10-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის 1/9 ნაწილი – 9,9 კვ.მ, აღნიშნული საცხოვრებელი სახლის საერთო სასარგებლო ფართია 89 კვ.მ, ოთახების რაოდენობა კი 4. ინდივიდუალური საცხოვრებელი ფონდის 2003წ. 29 ოქტომბრის №28 ტექნიკური პასპორტის მიხედვით, ქ. ქობულეთში, თ. მეფის სანაპიროს №10-ში მდებარე სახლის 1/9-ის მფლობელია ვ. ს-ძე. მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, ქ. ქობულეთში, თ. მეფის სანაპიროს №10-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის 1/9-ის მესაკუთრეა ს-ძე ვ.; ქობულეთის რ-ნის გამგეობის 2003წ. 18 სექტემბრის წერილის მიხედვით, ქ. ქობულეთში, ... №10-ში მდებარე სახლში ფართის ნაწილი 1944 წლიდან შპს „ქობულეთსერვისის“ ბალანსზეა. 1979წ. მონაცემებით, ზ. ს-ძემ მემკვიდრეობით მიიღო 67 კვ.მ, სახლის მთლიანი ფართი შეადგენს 89 კვ.მ-ს, ხოლო დარჩენილი 22 კვ.მ, სადაც ცხოვრობს ვ. ს-ძე, უნდა იყოს კომუნალური საკუთრება, ქობულეთის რ-ნის გამგეობა კი წინააღმდეგი არ იყო, ვ. ს-ძეს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, მოეხდინა მის მიერ დაკავებული კომუნალური ფართის პრივატიზაცია. შპს „ქობულეთსერვისის“ წერილის თანახმად, კომუნალურ ფონდში მათთან ირიცხებოდა 9,9 კვ.მ, ხოლო მთლიანი ფართობის 2/15-ში – 9,9 კვ.მ-ში 1972 წლიდან ჩაწერილი იყო ვ. ს-ძე, რომელიც იხდიდა კომუნალურ გადასახადებს, როგორც ბინის დამქირავებელი. ქობულეთის რ-ნის ტექნიკური აღრიცხვისა და ინვენტარიზაციის სამსახურის წერილის მიხედვით, ქ. ქობულეთში, ... №10-ში მდებარე სახლი 89 კვ.მ საერთო სასარგებლო ფართით საკუთრების უფლებით ირიცხებოდა ზ. ს-ძეზე, რის საფუძველსაც წარმოადგენდა 1979წ. 30 მაისის კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა. შპს „ქობულეთსერვისის“ მიერ 2001წ. 26 მარტს ვ. ს-ძეზე გაცემული ცნობის თანახმად, ქ. ქობულეთში, ... №10-ში მდებარე სახლის 9 კვ.მ ირიცხებოდა კომუნალურ ბალანსზე ქურთ ხემშილების გასახლების შედეგად გადმოცემული სახლების 1944წ. 11 დეკემბრის აქტების თანახმად. ქობულეთის რ-ნის სახალხო სასამართლოს 1979წ. 4 მაისის გადაწყვეტილებით ზ. ს-ძეს გაუგრძელდა მამისეული სამკვიდრო ქონების

მიღებაზე გაშვებული ვადა. იმავე გადაწყვეტილების თანახმად, ქ. ქობულეთში, ... №10-ში მდებარე საცხოვრებელი ბინა შედგებოდა ოთხი ოთახისაგან, რომელშიც ორი ოთახი იყო კომუნალური, ხოლო ორი – საკუთარი და აღრიცხული ე. ს-ძის სახელზე. 1979წ. 30 მაისის კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობის თანახმად, ე. ს-ძის მემკვიდრედ სახლის მთლიან ნაწილში ცნობილ იქნა ზ. ს-ძე, რომელმაც მემკვიდრეობით მიიღო ხის ერთსართულიანი საცხოვრებელი სახლი, შემდგარი ოთხი საცხოვრებელი ოთახისაგან (50 კვ.მ) და დამხმარე ოთახისაგან (16,2 კვ.მ), მდებარე ქ. ქობულეთში, ... №10-ში, გაშენებული 420 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. ტექნიკური აღრიცხვის ბარათის მიხედვით, ქ. ქობულეთში, ... №10-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის 13/15 ეკუთვნოდა ზ. ს-ძეს, ხოლო 2/15 – კომუნალურ მეურნეობას. ქობულეთის რ-ნის გამგეობის 2003წ. 10 ივნისის წერილის მიხედვით, ქ. ქობულეთში, ... №10-ში მდებარე სახლის 9 კვ.მ ირიცხებოდა კომუნალურ ფონდში, როგორც საცხოვრებელი ფართობი, ამ მისამართზე მთლიანი ფართობის 2/15 ნაწილში – 9,9 კვ.მ-ში 1972 წლიდან ჩაწერილი იყო და იმ დრომდე აგრძელებდა ცხოვრებას ვ. ს-ძე. შპს „ქობულეთსერვისის“ 2003წ. 12 ნოემბრის წერილის თანახმად, ქ. ქობულეთში, ... №10-ში მდებარე სახლის 9,9 კვ.მ კომუნალურ ფონდში რიცხულ ფართში ჩაწერილი იყო მხოლოდ ვ. ს-ძე. სახლთმმართველობის 1996წ. 31 იანვრის ცნობის მიხედვით, ქ. ქობულეთში, ... №10-ში არსებული 10 კვ.მ ბინა 1934 წლიდან სახლთმმართველობის ფონდში ირიცხებოდა.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს საქმის მასალებში მოყვანილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: შპს „ქობულეთსერვისის“ 2004წ. 27 ივლისის წერილის მიხედვით, ფართი, რომელიც ვ. ს-ძეს გადაეცა, მათ ბალანსზე ირიცხებოდა 1944 წლიდან. აღნიშნულ ფართში იგი ცხოვრობდა 30წ. განმავლობაში და მის ოჯახს სხვა საცხოვრებელი არ გააჩნდა. შპს „ქობულეთსერვისის“ 2003წ. 17 თებერვლის ცნობის თანახმად, ქ. ქობულეთში, ... №10-ში არსებული 9 კვ.მ კომუნალურ ფონდში ირიცხებოდა, რისი საფუძველიც იყო 1959წ. 15 მაისის №423 ორდერი. ე. ს-ძე გარდაიცვალა 1974წ. 30 აპრილს. ქობულეთის ტექნარიცხვის სამსახურის წერილის მიხედვით, ქ. ქობულეთში, ... №10-ში შპს „ქობულეთსერვისის“ ბალანსზე ირიცხებოდა 9 კვ.მ და ამ სამსახურისათვის გაუგებარი იყო, ნოტარიუსმა სამკვიდრო მოწმობაში რატომ მიუთითა ზ. ს-ძის მემკვიდრედ ცნობაზე მთლიან წილში, როცა გარკვეული ფართი ირიცხებოდა სახელმწიფოზე. შპს „ქობულეთსერვისის“ 2006წ. 25 ივლისის წერილის თანახმად, ქ. ქობულეთში, ... №10-ში არსებული 9,9 კვ.მ კომუნალურ ფონდში ირიცხებოდა, ხოლო 2006წ. 6 ივლისიდან აღნიშნული ფართი გადაეცა ქ. ქობულეთის საკრებულოს გამგეობას. ქობულეთის ტექნარიცხვის სამსახურის 2004წ. 9 ივლისის წერილის მიხედვით, მათთან არსებული საარქივო მასალებით არ მოიძებნა 9,9 კვ.მ-ის კომუნალურ ფონდში ჩარიცხვის არანაირი დოკუმენტი და არც გადაწყვეტილება. შპს „ქობულეთსერვისის“ წერილის თანახმად, ქ. ქობულეთში, ... №10-ში მდებარე სახლი 1944წ. 4 დეკემბრიდან ირიცხებოდა ქ. ქობულეთის კომუნალურ ფონდში, რაც დასტურდებოდა ქურთ ხემშილების გასახლების შედეგად შედგენილი აქტით, ასევე ქ. ქობულეთის კომუნალური განყოფილების საბინაო კანტორის მფლობელობაში არსებული ნაგებობების აღწერილობით, 1950წ. 1 ოქტომბრის მდგომარეობით, ხოლო ამ სახლის ფართის 13/15 მემკვიდრეობით დაიბრუნა ზ. ს-ძემ, 9,8 კვ.მ კი, რომელიც შეადგენდა 2/15-ს, ვერასდროს ვერ გახდებოდა სამემკვიდრეო საგანი, რადგან იგი ეკუთვნოდა ქ. ქობულეთის კომუნალური განყოფილების სამართალმემკვიდრე შპს „ქობულეთსერვისის“.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს სსკ-ის 249-ე მუხლის მე-4 ნაწილზე, რომლის მიხედვით, გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში უნდა აღინიშნოს სასამართლოს მიერ დადგენილი გარემოებანი, მტკიცებულებანი, რომლებსაც ემყარება სასამართლოს დასკვნები, მოსაზრებანი, რომლებითაც სასამართლო უარყოფს ამა თუ იმ მტკიცებულებას და კანონები, რომლებითაც სასამართლო ხელმძღვანელობდა.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის მოსაზრებას, რომ სააპელაციო სასამართლო საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს მისცა არასწორი სამართლებრივი შეფასება, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილი დააფუძნა მხოლოდ აპელანტის მოსაზრებებზე, გამოიცილა მოწინააღმდეგე მხარის (კასატორის) განმარტებები, დადგენილი გარემოებები და მტკიცებულებანი, ისე, რომ აღნიშნულმა ხსენებული გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში ასახვაც ვერ ჰპოვა, კერძოდ, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში არ არის მითითება იმის შესახებ, რომ ვ. ს-ძე არის ე. ს-ძის კანონიერი მემკვიდრე, რომელიც მამკვიდრებლის გარდაცვალების დღიდან ცხოვრობს სადავო საცხოვრებელ სახლში და სამკვიდრო ქონება

მიღებული აქვს ფაქტობრივი ფლობით, სადაც იგი ჩაწერილიც იყო, რითაც სააპელაციო სასამართლომ უგულებელყო სსკ-ის 249-ე მუხლის მე-4 ნაწილი.

საკასაციო სასამართლოს მოცემულ საქმეში არსებული ზემოაღნიშნული მტკიცებულებების საფუძველზე უდავოდ დადგენილად მიაჩნია, რომ 1999 წ. 30 მაისს ზ. ს-მემ აიღო კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა, ხოლო შესაბამისი ტექნიკური აღრიცხვის ბარათის მიხედვით, ქ. ქობულეთში, ... №10-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის 13/15 ეკუთვნოდა ზ. ს-მეს, 2/15 – 9,9 კვ.მ – კი კომუნალურ მეურნეობას, ამასთან, მოცემული საქმის მასალებით არ დასტურდება ის გარემოება, რომ მოსარჩელე ზ. ს-მე როდესმე ფლობდა სადავო ფართს, ხოლო მთლიანი ფართობის 2/15-ში – 9,9 კვ.მ-ში 1972 წლიდან ჩაწერილი იყო ვ. ს-მე, ხსენებული ფართი 1972 წლიდან იყო ვ. ს-მის მფლობელობაში და ვ. ს-მე იხდიდა მასზე კომუნალურ გადასახადებს.

საკასაციო სასამართლო ეთანხმება კასატორის მტკიცებას, რომ არა მარტო არსებობს წერილობითი მტკიცებულებები (აქტები, ცნობები) სადავო საცხოვრებელი სახლის კომუნალურ ფონდში ჩარიცხვის შესახებ, არამედ ასევე დადგენილია (სამკვიდრო მოწმობა), რომ ზ. ს-მეს უფლება აქვს მოცემულ შემთხვევაში პრეტენზია განაცხადოს მხოლოდ საცხოვრებელი ფართის 66,2 კვ.მ ნაწილზე, რომელიც კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობით მიიღო. ამდენად, ზ. ს-მის პრეტენზიები საცხოვრებელი ფართის 9,9 კვ.მ-ზე, რომელზედაც განხორციელებულია პრივატიზაცია, არა მარტო უსაფუძვლოა, რადგანაც აღნიშნული ნაწილი არ შედის სამკვიდრო მოწმობაში, რომელიც მანამდე ირიცხებოდა კომუნალურ ფონდში, ვიდრე სამკვიდრო მოწმობა გაიცემოდა, არამედ ხანდაზმულობაა, რადგან სამკვიდრო მოწმობის გაფორმების დღიდან გასულია 27 წელი, მას კი დღემდე არ განუცხადებია პრეტენზია, თუ რატომ არ იყო ნაჩვენები სამკვიდრო მოწმობაში საცხოვრებელი სახლის საერთო ფართი – 89 კვ.მ.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს სამოქალაქო სამართლის კოდექსის (1964 წ.) 75-ე მუხლის (სასარჩელო ხანდაზმულობის საერთო ვადები) მიხედვით, საერთო ვადა უფლების დაცვისა იმ პირის სარჩელით, რომლის უფლებაც დარღვეული იყო (სასარჩელო ხანდაზმულობა), განისაზღვრებოდა სამი წლით. იმავე კოდექსის მე-80 მუხლის (სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადის დასაწყისი) თანახმად, სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადა იწყებოდა სარჩელის უფლების წარმოშობის დღიდან, ხოლო სარჩელის უფლება წარმოიშობოდა იმ დღეს, როდესაც პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო თავისი უფლების დარღვევა. გარდა ამისა, სკ-ის (1997 წ.) 128-ე მუხლის პირველი და მე-3 ნაწილების თანახმად, სხვა პირისაგან რაიმე მოქმედების შესრულების ან მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის უფლებაზე ვრცელდება ხანდაზმულობა, ხოლო ხანდაზმულობის საერთო ვადა შეადგენს ათ წელს.

საკასაციო სასამართლოს უდავოდ დადგენილად მიაჩნია, რომ ზ. ს-მისათვის, რომელსაც არასოდეს ჰქონია სარგებლობაში სადავო ფართი, 1972 წლიდან იყო ცნობილი, რომ სადავო ფართს ფლობდა და განკარგავდა მისი ძმა ვ. ს-მე, თუმცა არც 1979 წლამდე და არც მას შემდეგ, რაც 1979 წ. 30 მაისს მიიღო კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა, რომლითაც მან მემკვიდრეობით მიიღო ქ. ქობულეთში, ... №10-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის 66,2 კვ.მ ფართი, 2003 წ. 7 ივლისამდე სადავოდ არ გაუხდია ვ. ს-მის მხრიდან სადავო ფართის კანონიერი ფლობის ფაქტი, რის გამოც, როგორც საქართველოს სამოქალაქო სამართლის კოდექსის (1964 წ.), ისე სკ-ის (1997 წ.) ზემოაღნიშნული ნორმების თანახმად, ზ. ს-მის სარჩელი არის ხანდაზმული.

გარდა ამისა, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ზ. ს-მის სარჩელი ამასთან ერთად, არის უსაფუძვლოც, რადგან საქმეში წარმოდგენილი მთელი რიგი ზემოხსენებული მტკიცებულებებით სარწმუნოდ არის დადასტურებული და დამტკიცებული, რომ სადავო ფართი, რომელსაც 1972 წლიდან ფლობდა ვ. ს-მე, ირიცხებოდა კომუნალური მეურნეობის ბალანსზე, ასევე გარკვეული და დადგენილია ხსენებული ფართის კომუნალურ ფონდში ჩარიცხვის საფუძველი. აქედან გამომდინარე, 2003 წ. 28 ოქტომბრის პრივატიზაციის ხელშეკრულების გაფორმებითა და სადავო ფართის ვ. ს-მისათვის გადაცემით არ დარღვეულა იმჟამად მოქმედი კანონმდებლობა, მათ შორის, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წ. 1 თებერვლის №107 დადგენილება და შესაბამისად, არ არსებობს ზ. ს-მის სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი ან სამართლებრივი საფუძველი.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის განმარტებას იმის თაობაზე, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება აშკარად უსაფუძვლოა, რაც დასტურდება მისი სამოტივაციო ნაწილით, სადაც არ არის მითითება ვ. ს-მის მხრიდან სამკვიდრო ქონების დაუფლების შესახებ, რითაც სამკვიდრო მასაზე მისი კანონიერი უფლებები და ინტერესები უგულებელყოფილია, ასევე არაფერია ნათქვამი იმის შესახებ, თუ სამკვიდრო მოწმობით ზ. ს-მემ რამდენი კვ.მ საცხოვრებელი ფართი მიიღო და

რამდენად შეეძლო პრეტენზია განეცხადებინა ქონების იმ ნაწილზე, რომელიც ვ. ს-ძის (კანონიერი მემკვიდრის) მართლზომიერ მფლობელობაშია და სამკვიდრო მოწმობაში არ შესულა, არაფერი არის ასევე ნათქვამი ქურთ ხემშილების გასახლების შედეგად შედგენილი 1944წ. 4 დეკემბრის აქტის შესახებ (ქონების ჩაბარებაზე) და ქ. ქობულეთის კომუნალური განყოფილების საბინაო კანტორის მფლობელობაში არსებული ნაგებობების აღწერილობის შესახებ 1950წ. 1 ოქტომბრის მდგომარეობით, რომლებიც ადასტურებს სადავო ფართის კომუნალურ ფონდში ჩარიცხვის მართებულობას.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას იმის თაობაზე, რომ იმ ვითარებაში, როცა კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობით მთლიანი სამკვიდრო მიიღო ზ. ს-ძემ, საქმის მასალებით დადასტურება ვერ ჰპოვა სადავო სახლის 2/15 ნაწილის კომუნალურ ფონდში ჩარიცხვის მართებულობამ, კერძოდ, არ არსებობს არც ერთი მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა, თუ რა აქტის საფუძველზე ჩარიცხვა კომუნალურ ფონდში ე. ს-ძის ქონების ნაწილი, მაშინ, როდესაც საქმის მასალებში მოიპოვება აღნიშნულის საწინააღმდეგო მტკიცებულებები – ქობულეთის კომუნალური მეურნეობის კომბინატის დირექტორის მიერ 1965 წელს გაცემული ცნობა №5/24 და ქობულეთის რ-ნის სახალხო სასამართლოს 1965წ. 4 დეკემბრის გადაწყვეტილება, რომლითაც დასტურდება, რომ ე. ალის-ძე ს-ძის საცხოვრებელი სახლი არ იყო გადაცემული კომუნალური მეურნეობის ფონდში.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქმეში წარმოდგენილი ქობულეთის კომუნალური მეურნეობის კომბინატის დირექტორის მიერ 1965 წელს გაცემული №5/24 ცნობის მიხედვით, აღნიშნულ კომბინატში არ ინახებოდა დოკუმენტი ე. ... ოლლის (იგივე ე. ს-ძე) სახლის კომუნალურ ფონდში ჩარიცხვის შესახებ. რაც შეეხება ქობულეთის რ-ნის სახალხო სასამართლოს 1965წ. 4 დეკემბრის ზემოხსენებულ გადაწყვეტილებას, იგი მოცემული საქმის მასალებში არ მოიპოვება, ხოლო კასატორი საკასაციო საჩივარში მიუთითებს, რომ აღნიშნული გადაწყვეტილება ბუნებაში არ არსებობს. საქმეში წარმოდგენილია ქობულეთის რ-ნის სახალხო სასამართლოს 1965წ. 14 დეკემბრის განჩინება, რომელშიც საერთოდ არ არის საუბარი ე. ალის-ძე ს-ძის საცხოვრებელი სახლის კომუნალური მეურნეობის ფონდისთვის გადაცემა-არგადაცემის საკითხზე და ამ განჩინებით ე. ... ოლლის (იგივე ე. ს-ძე) უარი ეთქვა ჩამორთმეული ბინის დაბრუნების შესახებ განცხადების მიღებაზე არაქვემდებარეობის გამო. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ის გარემოება, რომ ქობულეთის კომუნალური მეურნეობის კომბინატში არ ინახებოდა დოკუმენტი ე. აბდულოლის (იგივე ე. ს-ძე) სახლის კომუნალურ ფონდში ჩარიცხვის შესახებ, არ ნიშნავს იმას, რომ სადავო ფართი არ იყო გადაცემული კომუნალური მეურნეობის ფონდისთვის, ვინაიდან საქმეში წარმოდგენილი არაერთი მტკიცებულებით დასტურდება სადავო ფართის კომუნალური მეურნეობის ფონდში არსებობა.

საკასაციო სასამართლო ვერ დაეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას და მიაჩნია, რომ ის გარემოება, რომ სადავო 9,9 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართი არც ერთ საბუთში, არც კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობაში, არც ქობულეთის ტექნიკური აღრიცხვის 1979წ. 30 მაისის ბარათში ცალკე არ არის აღნიშნული, არ წარმოადგენს 2003წ. 28 ოქტომბრის პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველს, ვინაიდან აღნიშნული ხელშეკრულებით მოხდა სწორედ კომუნალური მეურნეობის ფართის პრივატიზაცია.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ, მართალია, საქმეში წარმოდგენილია ქობულეთის რ-ნის ტექნიკური აღრიცხვისა და ინვენტარიზაციის სამსახურის წერილი, რომლის მიხედვით, ქ. ქობულეთში, ... №10-ში მდებარე სახლი, 89 კვ.მ საერთო სასარგებლო ფართით, საკუთრების უფლებით ირიცხებოდა ზ. ს-ძეზე, რის საფუძველსაც წარმოადგენდა 1979წ. 30 მაისის კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა, მაგრამ აღნიშნული წერილი შინაარსობრივად ეწინააღმდეგება ხსენებულ მოწმობას, რადგან ამ მოწმობაში მითითებულია 66,2 კვ.მ და არა 89 კვ.მ ფართის ზ. ს-ძის მიერ მემკვიდრეობით მიღებაზე. გარდა ამისა, გაუგებარია დასახელებულ კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობაში მითითება იმის თაობაზე, რომ ე. ს-ძის მემკვიდრედ სახლის მთლიან ნაწილში ცნობილ იქნა ზ. ს-ძე, ვინაიდან მას გადაეცა მხოლოდ 66,2 კვ.მ ფართი, მაშინ, როდესაც ქ. ქობულეთში, ... №10-ში მდებარე სახლის ფართი შეადგენდა 89 კვ.მ-ს, რაც დასტურდება ზემოთ მოყვანილი ქობულეთის ტექპლარიცხვის სამსახურის წერილითა და ქობულეთის რ-ნის გამგეობის 2003წ. 18 სექტემბრის წერილითაც. ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ, ვინაიდან ქობულეთის რ-ნის ტექნიკური აღრიცხვისა და ინვენტარიზაციის სამსახურის ზემოაღნიშნული წერილი და 1979წ. 30 მაისის კანონისმიერი

მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა შეიცავს ერთმანეთისაგან სრულიად განსხვავებულ მონაცემებს, ისინი ვერ ჩაითვლება მტკიცებულებებად, რომლებიც დააფუძნებენ ზ. ს-ძის სარჩელის საფუძვლიანობას. ამასთან, მოცემულ საქმეში არ მოიპოვება სხვა რაიმე ისეთი მტკიცებულება, რომლითაც დასაბუთდებოდა სარჩელი.

საკასაციო სასამართლო ასევე ვერ დაეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს მტკიცებას, რომ სამემკვიდრეო მოწმობა და ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის ჩანაწერი ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ ზ. ს-ძემ მემკვიდრეობით მიიღო მთლიანი სახლი და არა სახლის ნაწილი. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ 1979წ. 30 მაისის კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობის თანახმად, ე. ს-ძის მემკვიდრედ სახლის მთლიან ნაწილში ცნობილ იქნა ზ. ს-ძე, რომელმაც მემკვიდრეობით მიიღო ხის ერთსართულიანი საცხოვრებელი სახლი, შემდგარი ოთხი საცხოვრებელი ოთახისაგან (50 კვ.მ) და დამხმარე ოთახისაგან (16,2 კვ.მ), მდებარე ქობულეთში, ... №10-ში, გაშენებული 420 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, ანუ მან მემკვიდრეობით მიიღო 66,2 კვ.მ, მაშინ, როდესაც ხსენებული სახლის მთლიანი ფართი შეადგენდა 89 კვ.მ-ს, ხოლო ტექნიკური აღრიცხვის ბარათში პირდაპირ არის მითითებული ქ. ქობულეთში, ... №10-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის კონკრეტულ წილობრივ კუთვნილებაზე, კერძოდ, ამ სახლის 13/15 ეკუთვნოდა ზ. ს-ძეს, ხოლო 2/15 – კომუნალურ მეურნეობას. აღნიშნული მტკიცებულებები გამორიცხავს დასახელებული სახლის ზ. ს-ძის მიერ მთლიანად მემკვიდრეობით მიღებას და ადასტურებს, რომ ზ. ს-ძის მიერ მიღებულ სამკვიდრო მასაში არ შედის სადავო 9,9 კვ.მ, წინააღმდეგ შემთხვევაში, იგი სამკვიდროს მიღებისთანავე გახდიდა სადავოდ ხსენებული ფართის ე. ს-ძის მხრიდან ფლობის კანონიერებას.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძვლად ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, მე-5 მუხლზე, სკ-ის 54-ე, 170-ე, 172-ე მუხლებზე, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992წ. 1 თებერვლის №107 დადგენილების მე-3 და მე-4 პუნქტებზე მითითებას. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება, ხოლო იმავე კოდექსის 70-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულების ბათილად გამოცხადებას აწესრიგებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი. სკ-ის 54-ე მუხლის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს, ხოლო ამავე კოდექსის 170-ე და 172-ე მუხლების პირველი ნაწილების მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას, ხოლო მესაკუთრეს შეუძლია, მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. „საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992წ. 1 თებერვლის №107 დადგენილების მე-4 პუნქტის მიხედვით, საცხოვრებელი სახლის (ბინის) უსასყიდლოდ გადაცემა ხორციელდებოდა ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების, საწარმო-დაწესებულებებისა და ორგანიზაციების მიერ, რომელთა ბალანსზეც ირიცხებოდა საცხოვრებელი სახლი (ბინა).

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სადავო ფართის პრივატიზებით არ დარღვეულა ზემოაღნიშნული ნორმატიული აქტების მოთხოვნები და არ შელახულა მოსარჩელე ზ. ს-ძის საკუთრების უფლება. საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის მოსაზრებას, რომ 2003წ. 28 ოქტომბრის პრივატიზაციის ხელშეკრულების გაფორმების დროს სრულად იქნა დაცული საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992წ. 1 თებერვლის №107 დადგენილება.

საკასაციო სასამართლო აქვე მიუთითებს კასატორ ე. ს-ძის წარმომადგენელ ე. ბერიძის მიერ საკასაციო სასამართლოში წარმოდგენილ ახსნა-განმარტებაზე, რომელშიც იგი მართებულად აღნიშნავს, რომ ქობულეთის რ-ნის სახალხო სასამართლოს 1979წ. 4 მაისის გადაწყვეტილებით, რომლითაც ზ. ს-ძეს გაუგრძელდა მამისეული სამემკვიდრეო ქონების მიღებაზე გაშვებული ვადა, უდავოდ დასტურდება ის ფაქტი, რომ ზ. ს-ძე არ ფლობდა სადავო ქონებას, ანუ მას მამკვიდრებლის გარდაცვალების შემდეგ არ მიუღია სამკვიდრო ქონება ფაქტობრივი ფლობით, რაც

გამორიცხავს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას ზ. ს-ძის მხრიდან სადავო ფართის ფაქტობრივი ფლობით მიღების შესახებ. ახსნა-განმარტების ავტორი მიუთითებს, რომ სადავო საცხოვრებელი სახლი ვ. ს-ძის მფლობელობაშია, რაც უდავოდ ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ ვ. ს-ძეს მიღებული აქვს სამკვიდრო ქონება და მისი მესაკუთრეა. ე. ბერიძე ასევე აღნიშნავს, რომ სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადის ათვლა უნდა მოხდეს 1979 წლიდან – ზ. ს-ძის მიერ სამკვიდრო მოწმობის მიღებიდან და ზ. ს-ძემ გაუშვა კომუნალურ მეურნეობასთან შედაგების ვადა კომუნალური ფონდიდან საცხოვრებელი ფართის ამორიცხვასთან დაკავშირებით, ხოლო კანონისმიერი მეკვიდრეობის უფლების მოწმობით, ზ. ს-ძემ საკუთრების უფლებით მიიღო ქ. ქობულეთში, ... №10-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის ნაწილი, კერძოდ, 66,2 კვ.მ. აღნიშნული სახლი საერთო ჯამში შეადგენს 88 კვ.მ-ს და ამდენად, საცხოვრებელი 66,2 კვ.მ-ის ზევით ზ. ს-ძეს უფლება არა აქვს, დააყენოს პრეტენზია და მოითხოვოს შესაბამისი სანოტარო აქტის ბათილობა საცხოვრებელ 9,9 კვ.მ-ზე, რადგან ხსენებული სანოტარო აქტი (პრივატიზაციის ხელშეკრულება) ზ. ს-ძის მიერ სამკვიდრო მოწმობით მიღებულ ქონებას არ ეხება.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს სსკ-ის 411-ე მუხლზე, რომლის მიხედვითაც, საკასაციო სასამართლო თვითონ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, თუ არ არსებობს ამ კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძველები.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასრული და არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს, რის შედეგადაც მოცემულ საქმეზე მიიღო არასწორი გადაწყვეტილება. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო თვითონ მიიღებს ამ საქმეზე ახალ გადაწყვეტილებას, ვინაიდან არ არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძველი.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს შემადგენლობის უმრავლესობა მიიჩნევს, რომ ვ. ს-ძის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 16 მარტის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ზ. ს-ძის სარჩელი არ დაკმაყოფილდება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლოს კოლეგიური შემადგენლობის უმრავლესობამ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, სსკ-ის 27-ე მუხლის პირველი ნაწილით, 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილით, 411-ე მუხლით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ვ. ს-ძის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 16 მარტის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ზ. ს-ძის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

ოჯახის წევრთა თანხმობა ბინის პრივატიზებაზე

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

№ ბს-360-344(კ-06)

27 დეკემბერი, 2007 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

ნ. სხირტლაძე,
რ. ნადირიანი

სარჩელის საგანი: ბინის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, ბინის პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა.

შეგებებული სარჩელის საგანი: ბინიდან გამოსახლება, ბინის ქირის ანაზღაურება, მორალური ზიანის ანაზღაურება.

აღწერილობითი ნაწილი:

ი. შ-შივლიმა სარჩელი აღძრა თბილისის მთაწმინდის რ-ნის სასამართლოში მოპასუხე მ. გ-შივილის მიმართ ბინის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე, მესამე პირად მიუთითა ქ. თბილისის №1 სასამართლო კანტორის ნოტარიუსზე – ნ. სისაურზე.

მოსარჩელის განმარტებით, მის ოჯახს ქ. თბილისში, ... ქ. №15-ში ეკავა ქ. თბილისის მთაწმინდის რ-ნის გამგეობის საბინაო ტრესტის ფონდის 37 კვ.მ ორთახიანი ბინა, რომლის დამქირავებელი იყო მისი ბებია – ა. ი-ძე. 1994წ. 17 ივნისს მოსარჩელის მამამ – რ. შ-შივლიმა მოახდინა აღნიშნული ბინის პრივატიზება.

მოსარჩელის მტკიცებით, 1994წ. 21 ივლისს რ. შ-შივლიმა ქ. თბილისში, ... ქ. №15-ში მდებარე, თავის სახელზე პრივატიზებული ბინა ისე მიჰყიდა აწ გარდაცვლილ ა. გ-შივილს, რომ აღნიშნული ბინის პრივატიზაციის დროს მასში ჩაწერილი ოჯახის წევრების (მ. მარისა და ი. შ-შივილის) თანხმობა მას, როგორც გამყიდველს, არ ჰქონდა. იმუამად სადავო ბინა ა. გ-შივილის შვილს – მ. გ-შივილს, როგორც მემკვიდრეს, ჰქონდა გაფორმებული. მოსარჩელის მამა დიდი ხნის წინ იყო წასული ქ. მოსკოვში. მოსარჩელის ოჯახს თანხა დასჭირდა და ა. გ-შივილისაგან ისესხა 1200 აშშ დოლარი, თვეში 40%-იანი სარგებლით. აღნიშნული თანხის გამსესხებელმა სესხის უზრუნველყოფის მიზნით, მსესხებლის ბინაზე ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება მოითხოვა იმ პირობით, რომ სესხის დაბრუნების შემთხვევაში, ხსენებული ბინა მესაკუთრეს დაუბრუნდებოდა. ნასესხები თანხის დროულად გადაუხდელობის გამო, მოპასუხემ ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ბინა თავის სახელზე აღრიცხა.

მოსარჩელემ მამამისს – რ. შ-შივილსა და ა. გ-შივილს შორის გაფორმებული ბინის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა მოითხოვა იმ საფუძველით, რომ აღნიშნული ხელშეკრულება დადებული იყო გამყიდველის მძიმე ფინანსური მდგომარეობის გამო, ამასთან, მისი დადებისას არ არსებობდა ოჯახის სრულწლოვანი წევრების თანხმობა (მხოლოდ მოსარჩელის პაპის – შ. შ-შივილის თანხმობა არსებობდა), ასევე – სადავო ბინაზე ყადაღის დადება.

აწ გარდაცვლილი ა. გ-შივილის მემკვიდრემ – მ. გ-შივლიმა თბილისის მთაწმინდის რ-ნის სასამართლოში შეგებებული სარჩელი წარადგინა მოპასუხე ი. შ-შივილის მიმართ და სადავო ბინიდან რ., ი. და შ. შ-შივილების, ასევე, მ. მარის ამოწერა, მათი გამოსახლება და სადავო ბინაში ოთხიწ. მანძილზე ცხოვრების გამო, გადასახდელი ბინის ქირისა და მორალური ზიანის ანაზღაურება მოითხოვა.

შეგებებული სარჩელის ავტორის განმარტებით, როდესაც დამთავრდა სადავო ბინის გადაფორმება და დააპირა კუთვნილ ბინაში გადასვლა, ამ ბინაში იმყოფებოდა რ. შ-შივილის მამა – შ. შ-შივილი, რომელიც ა. გ-შივლიმა არ გაიყვანა ხსენებული ბინიდან. ა. გ-შივილი გარდაიცვალა 1997წ. 11 თებერვალს, ხოლო მ. გ-შივლიმა ვერ მოახერხა ექვსი თვის ვადაში სამკვიდროს, კერძოდ, დასახელებული ბინის თავის სახელზე გადაფორმება, თუმცა სასამართლო წესით აღიდგინა აღნიშნული ვადა და სადავო ბინა გადაიფორმა. მიუხედავად ამისა, მ. გ-შივლიმა მოპასუხე მხარის წინააღმდეგობის გამო, ვერ მოახერხა კუთვნილ ბინაში შესვლა.

მ. მარიმ (ი. შ-შივილის დედა) თბილისის მთაწმინდის რ-ნის სასამართლოში დამატებითი სასარჩელო განცხადება წარადგინა, მოპასუხედ სერვისული მომსახურების ცენტრ №70-ზე, ხოლო მესამე პირად მ. გ-შივილზე მიუთითა და ბინის პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა მოითხოვა.

მოსარჩელის განმარტებით, სადავო ბინა შედგებოდა ორი ოთახისაგან და დამხმარე სათავსებისაგან. 1994წ. 17 ივნისს გაფორმებული ბინის პრივატიზაციის

ხელშეკრულება ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი იმ საფუძველით, რომ მოსარჩელის მამის – რ. შ-შვილის მიერ ბინის პრივატიზაცია კანონის დარღვევით განხორციელდა, კერძოდ, მან წარადგინა ცნობა საბინაო პირობების შემოწმების შესახებ (ფორმა №1), რომლის მიხედვითაც დგინდებოდა, რომ აღნიშნულ ბინაში მხოლოდ რ. და შ. შ-შვილები იყვნენ ჩაწერილი, მაშინ, როცა სადავო ბინაში, მათ გარდა, ი. შ-შვილი და მ. მარიც იყვნენ ჩაწერილნი და ბინის პრივატიზაციისას ამ უკანასკნელთა თანხმობა არ არსებობდა.

მოცემული საქმე რამდენჯერმე განიხილა სხვადასხვა ინსტანციის სასამართლომ. თბილისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2001წ. 12 ნოემბრის საოქმო განჩინებით მ. გ-შვილის შეგებებულ სარჩელზე მოცემულ საქმეში მოპასუხეებად ჩაებნენ ი. შ-შვილი და მ. მარი.

თბილისის კრწანისი-მთაწმინდის რაიონული სასამართლოს 2003წ. 22 სექტემბრის სხდომაზე მ. გ-შვილის წარმომადგენელმა დაახუსტა და შეამცირა შეგებებული სარჩელის მოთხოვნათა ოდენობა და მოპასუხე ი. შ-შვილისა და მ. მარის სადავო ბინიდან გამოსახლება მოითხოვა.

თბილისის კრწანისი-მთაწმინდის რაიონული სასამართლოს 2003წ. 23 სექტემბრის გადაწყვეტილებით ი. შ-შვილის სარჩელი ბინის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე და მ. მარის სარჩელი ბინის პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესახებ არ დაკმაყოფილდა; მ. გ-შვილის შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდა და ი. შ-შვილი და მ. მ-რი გამოსახლებულ იქნენ ქ. თბილისში, ... ქ. №15-ში მდებარე ბინიდან.

თბილისის კრწანისი-მთაწმინდის რაიონული სასამართლოს 2003წ. 23 სექტემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ი. შ-შვილმა, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2004წ. 21 ივლისის გადაწყვეტილებით ი. შ-შვილის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; თბილისის კრწანისი-მთაწმინდის რაიონული სასამართლოს 2003წ. 23 სექტემბრის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ი. შ-შვილის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა; მ. გ-შვილის შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდა; ი. შ-შვილი და მ. მ-რი გამოსახლებულ იქნენ ქ. თბილისში, ... ქ. №15-ში მდებარე ბინიდან.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება გამოტანილ იქნა არასათანადო მოსარჩელის – მ. მარის მიმართ. სადავო ბინის რ. შ-შვილის სახელზე პრივატიზაციისას ოჯახის ყველა წევრს აღნიშნულ ბინაზე თანასაკუთრების უფლება ჰქონდა და ამიტომ, უნდა მოეხდინათ ამ უფლების რეალიზაცია საკუთრების აღრიცხვის გზით. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1994წ. 5 აგვისტოს №520 დადგენილებაზე, რომლითაც გაუქმდა „საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992წ. 1 თებერვლის №107 დადგენილების მე-2 პუნქტის მე-3 აბზაცი, პრივატიზებისას ოჯახის სრულწლოვანი წევრის თანხმობის თაობაზე. მართალია, ბინის პრივატიზაცია ამ აქტის მიღებამდე განხორციელდა, მაგრამ სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველი არ არსებობდა.

სააპელაციო სასამართლომ ა. გ-შვილი სადავო ბინის კეთილსინდისიერ შემძენად მიიჩნია.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე არ გაითვალისწინა მოსარჩელის მოსაზრება 1994წ. 21 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულების თვალთმაქცურ გარიგებად მიჩნევის თაობაზე და მიიჩნია, რომ აღნიშნულის დასადასტურებლად უნდა დადგენილიყო მხარეთა შორის სასესხო ურთიერთობის არსებობა, რაც საქმის მასალებით არ დგინდებოდა, მოწმეთა ჩვენებები კი, კანონის თანახმად, სასესხო ურთიერთობის დასადასტურებლად საკმარის მტკიცებულებებს არ წარმოადგენდა.

სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, მ. გ-შვილის შეგებებული სარჩელი უნდა დაკმაყოფილებულიყო იმ მოტივით, რომ მას, როგორც სადავო ქონების მესაკუთრეს, უფლება ჰქონდა მოეთხოვა კუთვნილი ნივთის სხვა პირთა უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა.

თბილისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2004წ. 21 ივლისის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ი. შ-შვილმა, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2005წ. 9 მარტის განჩინებით ი. შ-შვილის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა თბილისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2004წ. 21 ივლისის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

საკასაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: 1994წ. 17 ივნისს რ. შ-შვილმა, ფორმა №1-ის საფუძველზე, რომლითაც დგინდებოდა, რომ სადავო ბინაში მხოლოდ თვითონ და მამამისი – შ. შ-შვილი იყვნენ ჩაწერილი, მოახდინა ქ. თბილისში, ... ქ. №15-ში მდებარე ბინის პრივატიზაცია. აღნიშნული პერიოდისათვის სადავო ბინაში გამყიდველის მეუღლე – მ. მ-რი და შვილი – ი. შ-შვილიც იყვნენ ჩაწერილი, რომელთაც ბინის პრივატიზაციაზე თანხმობა არ მიუციათ. 1994წ. 21 ივლისს რ. შ-შვილსა და ა. გ-შვილს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება. ა. გ-შვილმა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ბინა საჯარო რეესტრში თავის სახელზე აღრიცხა. ეს უკანასკნელი 1997წ. 11 თებერვალს გარდაიცვალა და მანამდე შ-შვილების სადავო ბინიდან გამოსახლება არ მოუთხოვია.

ზემოთქმული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ სადავო ბინაზე პრივატიზაციის საფუძველს იმ დროს მოქმედი სახლთმმართველობის მიერ გაცემული ცნობა (ფორმა №1) წარმოადგენდა, რომლის მიხედვითაც, არასრულად იყო მითითებული ქ. თბილისში, ... ქ. №15-ში ჩაწერილ სრულწლოვან პირთა ვინაობა, ამ უკანასკნელის მიხედვით, ბინაში მხოლოდ რ. და შ. შ-შვილები ირიცხებოდნენ. საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ, მართალია, სწორად დაადგინა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ სადავო ბინის პრივატიზაციისას ოჯახის ყველა სრულწლოვანი წევრის თანხმობა არ იყო რ. შ-შვილისათვის მიცემული, მაგრამ არასწორად გამოიყენა საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1994წ. 5 აგვისტოს №520 დადგენილება, რომელიც იმ დროს არ მოქმედებდა.

საკასაციო სასამართლომ სრულად გაიზიარა კასატორის მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ 1994წ. 17 ივნისს – ბინის პრივატიზაციის დროისათვის მოქმედებდა საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992წ. 1 თებერვლის №107 დადგენილება, რომლის მე-2 პუნქტის მე-3 აბზაცის თანახმად, საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციისას ოჯახის ყველა სრულწლოვანი წევრის თანხმობა იყო სავალდებულო. აღნიშნული დებულება გაუქმდა საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1994წ. 5 აგვისტოს №520 დადგენილებით, ანუ სადავო ბინის პრივატიზაციის განხორციელების შემდგომ, ამ უკანასკნელს კი უკუძალა ვერ მიენიჭებოდა.

საკასაციო სასამართლომ სააპელაციო სასამართლოს ყურადღება პროცესუალურ საკითხზეც მიაქცია და მიიჩნია, რომ არც ერთი ინსტანციის სასამართლოს მ. მარის პროცესუალური სტატუსი არ განუსაზღვრავს, მაშინ, როცა მის ინტერესებს არათუ მხოლოდ შეეხებოდა მოცემული დავა, არამედ ამ სადავო სამართალურთიერთობის უშუალო მონაწილე იყო, ვინაიდან იგი ბინის პრივატიზაციისას რ. შ-შვილთან რეგისტრირებულ ქორწინებაში იმყოფებოდა, ჩაწერილი იყო და ცხოვრობდა ქ. თბილისში, ... ქ. №15-ში მდებარე ბინაში მეუღლესთან, მამამთილთან და შვილთან ერთად.

საკასაციო სასამართლომ სააპელაციო სასამართლოს ყურადღება მიაქცია იმ გარემოებაზეც, რომ სადავო ბინის თანამესაკუთრეებს ი., შ. და რ. შ-შვილები და მ. მ-რი წარმოადგენდნენ და რადგან ამათგან ორს – რ. და შ. შ-შვილებს ბინის

(ფაქტობრივად, თავისი წილის) პრივატიზაციაზე თანხმობა მიცემული ჰქონდათ და იმჟამად ისინი ცოცხლები აღარ იყვნენ, სააპელაციო სასამართლოს საქმის ხელახლა განხილვისას უნდა ემსჯელა, რეალურად რა ფარგლებში იყო გასაჩივრებული სადავო ბინის პრივატიზაციის ხელშეკრულება და მოსარჩელის – ი. შ-შვილისა და დედამისის – მ. მარის ინტერესები პრივატიზაციის სადავო ხელშეკრულებით რა ფარგლებში შეიღახა.

საკასაციო სასამართლომ, ამასთან, არ გაიზიარა სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა ა. გ-შვილის კეთილსინდისიერ შემძენად მიჩნევის თაობაზე და განმარტა, რომ სკ-ის 187-ე მუხლის თანახმად, შემძენი ხდებოდა მესაკუთრე მაშინაც, როცა გამსხვისებელი არ იყო ნივთის მესაკუთრე, მაგრამ შემძენი ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერი იყო. კეთილსინდისიერად არ ჩაითვლებოდა შემძენი, თუ მან იცოდა ან უნდა სცოდნოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილი კი ადგენდა, რომ ნივთის შემძენი ვერ იქნებოდა კეთილსინდისიერი, თუ იგი მისი ნების წინააღმდეგ გავიდა მისი მფლობელობიდან. საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, სკ-ის 183-185-ე მუხლები, რომლებიც უძრავ ნივთებზე საკუთრების შეძენის წესებს ადგენდა, შემძენის კეთილსინდისიერების საკითხს ცალკე არ არეგულირებდა. საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ, როგორც საქმის მასალებით დგინდებოდა და მხარეებიც არ უარყოფდნენ, ა. გ-შვილისა და რ. შ-შვილის ოჯახებს შორის ახლო ურთიერთობა არსებობდა და ფაქტობრივად, შეუძლებელი იყო იმის მტკიცება, რომ ა. გ-შვილისათვის უცნობი იყო, რომ მის მიერ ნაყიდ სადავო ბინაში რ. და შ. (მამა) შ-შვილების გარდა, მ. მ-რი (მეუღლე) და ი. შ-შვილიც (შვილი) ცხოვრობდნენ. ამასთან, საკასაციო სასამართლომ ყურადღება მიაქცია იმავე კოდექსის 312-ე მუხლის მოთხოვნასაც, რომლის თანახმადაც, იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე იქნდა რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლებოდა სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტო იყო. ამდენად, საკასაციო სასამართლომ სრულად გაიზიარა კასატორის მსჯელობა იმის თაობაზე, რომ ა. გ-შვილი კეთილსინდისიერ შემძენად ვერ იქნებოდა მიჩნეული, ვინაიდან მისთვის ცნობილი იყო, რომ სადავო ბინაში რეალურად მ. მ-რი და ი. შ-შვილიც ცხოვრობდნენ. ამასთან, გასათვალისწინებელი იყო ის გარემოებაც, რომ 1994 წლიდან გარდაცვალებამდე – 1997 წლამდე ა. გ-შვილს სადავო ბინიდან შ-შვილების ოჯახის გამოსახლება არ მოუთხოვია, მიუხედავად იმ გარემოებისა, რომ სადავო ბინა უკვე მის სახელზე იყო საჯარო რეესტრში აღრიცხული.

თბილისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2005წ. 6 მაისის განჩინებით მ. მ-რი ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, მოცემულ საქმეში მესამე პირად ჩაება.

თბილისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2005წ. 13 სექტემბრის საოლქო განჩინებით ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, ამ საქმეში მესამე პირად მოსარჩელე ი. შ-შვილის ძმა შ. შ-შვილი ჩაება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2006წ. 9 მარტის განჩინებით ი. შ-შვილის სააპელაციო საჩივარი ქ. თბილისში, ... ქ. №15-ში მდებარე ბინაზე 1994წ. 17 ივნისს განხორციელებული პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ნაწილში გამოიყო ცალკე წარმოებად; სააპელაციო საჩივარზე ბინის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის და შეგებებულ სარჩელზე ბინიდან ამოწერისა და გამოსახლების თაობაზე საქმის წარმოება შეჩერდა ამავე განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის პირველ პუნქტში მითითებული მოთხოვნის (პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა) შესახებ მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლამდე; იმავე განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის მე-3 პუნქტში აღნიშნული საქმის (ბინის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა; შეგებებულ სარჩელზე – ბინიდან ამოწერა და გამოსახლება) წარმოების განახლების შემდეგ, იგი განსჯადობით განსახილველად თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატას უნდა გადასცემოდა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2006წ. 9 მარტის გადაწყვეტილებით ი. შ-შვილის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა

თბილისის კრწანისი-თაწმინდის რაიონული სასამართლოს 2003წ. 23 სექტემბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ი. შ-შვილის სარჩელი ბინის პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი რ. შ-შვილის მიერ 2004წ. 17 ივნისს ქ. თბილისში, ... ქ. №15-ში მდებარე ოროთახიან ბინაზე განხორციელებული პრივატიზაციის ხელშეკრულება დასახელებული ქონების 1/5 ნაწილზე.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 1994წ. 17 ივნისს მოსარჩელის მამამ – რ. შ-შვილმა მოახდინა ქ. თბილისში, ... ქ. №15-ში მდებარე საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაცია და მის სახელზე აღრიცხვა. ხსენებული ბინის პრივატიზაციის დროს მასში რ. შ-შვილთან ერთად, ჩაწერილები იყვნენ მისი მამა – შ. შ-შვილი, მისივე მეუღლე – მ. მ-რი და შვილები – ი. შ-შვილი (დაბადებული 1976წ. 31 მაისს) და შ. შ-შვილი (დაბადებული 1983 წელს).

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა რაიონული სასამართლოს მოსაზრება სარჩელის ხანდაზმულობის თაობაზე და მიიჩნია, რომ მართებული იყო აპელანტის მოსაზრება სადავო ურთიერთობის მიმართ სკ-ის 1507-ე მუხლის მე-3 ნაწილის გამოყენების თაობაზე. ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ ბინის პრივატიზაციის მომენტიდან მოქმედი საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992წ. 1 თებერვლის №107 დადგენილების მე-5 პუნქტის თანახმად, საცხოვრებელი სახლი უსასყიდლოდ გადაეცემოდათ საქართველოს მოქალაქეებს, რომლებიც ამ საცხოვრებელი სახლის (ბინის) დამქირავებლები ან დამქირავებლის ოჯახის წევრები იყვნენ, იმავე დადგენილების მე-2 პუნქტის მე-3 აბზაცის მიხედვით კი, საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციისას ოჯახის ყველა სრულწლოვანი წევრის თანხმობა სავალდებულო იყო.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო არ იყო ის გარემოება, რომ რ. შ-შვილის სახელზე ბინის პრივატიზაციის განხორციელებისას ოჯახის ყველა სრულწლოვანი წევრის, კერძოდ, მისი მეუღლის – მ. მარის და შვილის – ი. შ-შვილის თანხმობა არ არსებობდა. აღნიშნული საფუძველით სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა რაიონული სასამართლოს მოსაზრება და მიიჩნია, რომ სადავო ბინის პრივატიზაცია ზემოთ დასახელებული დადგენილებით რეგლამენტირებულ მოთხოვნათა დარღვევით განხორციელდა. ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის მოსაზრება პრივატიზაციის ხელშეკრულების მთლიანად ბათილად ცნობის შესახებ და მიიჩნია, რომ აღნიშნული ხელშეკრულება ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი სადავო ბინის 1/5-ზე განხორციელებული პრივატიზაციის ნაწილში.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2006წ. 9 მარტის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ი. შ-შვილმა, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება – სადავო პრივატიზაციის ხელშეკრულების მთლიანად ბათილად ცნობა.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონი, რის გამოც გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს და მიღებულ უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ. სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ფაქტობრივი გარემოებები იმის შესახებ, რომ 1994წ. 17 ივნისს კასატორის მამამ – რ. შ-შვილმა მოახდინა ქ. თბილისში, ... ქ. №15-ში მდებარე საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაცია და მის სახელზე აღრიცხვა. ამ ბინის პრივატიზაციის დროს მასში რ. შ-შვილთან ერთად, ჩაწერილნი იყვნენ რ. შ-შვილის მამა – შ. შ-შვილი, მეუღლე – მ. მარი, შვილები – იმ დროისათვის სრულწლოვანი ი. შ-შვილი და არასრულწლოვანი შ. შ-შვილი. ბინის პრივატიზაციის დროისათვის მოქმედი საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992წ. 1 თებერვლის №107 დადგენილების შესაბამისად, საცხოვრებელი სახლი უსასყიდლოდ გადაეცემოდათ საქართველოს მოქალაქეებს, რომლებიც ამ საცხოვრებელი სახლის დამქირავებლები ან დამქირავებლის ოჯახის წევრები იყვნენ, ხოლო იმავე დადგენილების მე-2 პუნქტის მე-3 აბზაცის თანახმად, საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაცია მხოლოდ ოჯახის ყველა სრულწლოვანი წევრის თანხმობით უნდა განხორციელებულიყო, მოცემულ საქმეში კი არ მოიპოვებოდა აღნიშნულზე მ. მარისა და ი. შ-შვილის თანხმობები, რომელთა გარეშეც არ შეიძლებოდა ზემოხსენებული ხელშეკრულების დადება. აქედან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო ბინის პრივატიზაცია დასახელებული დადგენილებით რეგლამენტირებულ მოთხოვნათა დარღვევით განხორციელდა. მიუხედავად ამისა, სააპელაციო სასამართლომ ბინის პრივატიზაციის ხელშეკრულება ნაწილობრივ, ამ ბინის 1/5 ნაწილზე ცნო ბათილად. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა

საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992წ. 1 თებერვლის №107 დადგენილება, ვინაიდან, აღნიშნული ნორმატიული აქტით იმპერატიულად და ცალსახად იყო განსაზღვრული, რომ პრივატიზაციის ხელშეკრულება იღებოდა მხოლოდ ოჯახის ყველა სრულწლოვანი წევრის თანხმობით.

კასატორი აღნიშნავს, რომ სკ-ის 54-ე მუხლით დადგენილია, რომ ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს. მოცემულ შემთხვევაში, სადავო პრივატიზაციის ხელშეკრულების გაფორმებით დაირღვა სსენებული მუხლი, ვინაიდან საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992წ. 1 თებერვლის №107 დადგენილებით, პრაქტიკულად, აკრძალული იყო პრივატიზაციის ხელშეკრულების გაფორმება ოჯახის სრულწლოვანი წევრების თანხმობის გარეშე, რომლის არსებობაც წარმოადგენდა სსენებული ხელშეკრულების გაფორმების სავალდებულო წინაპირობას. ოჯახის წევრების თანხმობა წარმოადგენდა პრივატიზაციის ხელშეკრულების სავალდებულო ფორმას და ამავე ხელშეკრულების არსებით შემადგენელ ნაწილს, ხოლო სკ-ის 59-ე მუხლით განსაზღვრულია, რომ ბათილია კანონით გათვალისწინებული აუცილებელი ფორმის დაუცველად დადებული გარიგება, ასევე ნებართვის გარეშე დადებული გარიგება, თუ ამ გარიგებისათვის საჭიროა ნებართვა. აღნიშნული მუხლი ამომწურავად განსაზღვრავს 1994წ. 17 ივნისის პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილობას, ვინაიდან სადავო ხელშეკრულების დადება არ შეიძლებოდა მ. მარისა და ი. შ-შვილის თანხმობისა და მათი ნების გარეშე. იგივე მოსაზრება განმტკიცებულია ამავე კოდექსის 68-ე მუხლში, რომლის მიხედვითაც, გარიგების ნამდვილობისათვის საჭიროა კანონით დადგენილი ფორმის დაცვა. აღნიშნული ფორმა კი ამ შემთხვევაში დარღვეულია.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, კასატორის მტკიცებით, მცდარი და დაუსაბუთებელია სააპელაციო სასამართლოს განმარტება იმის შესახებ, რომ მხოლოდ 1/5 ნაწილში შეიძლება იქნეს ცნობილი 1994წ. 17 ივნისის პრივატიზაციის ხელშეკრულება ბათილად. სააპელაციო სასამართლომ საერთოდ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ აღნიშნული ხელშეკრულების დამდებმა ერთ-ერთმა მხარემ – ქ. თბილისის მთაწმინდის რ-ნის სახლთმმართველობის წარმომადგენელმა მხარი დაუჭირა ამ ხელშეკრულების ბათილობის მოთხოვნას და აღიარა, რომ სსენებული ხელშეკრულება გაფორმდა კანონდარღვევით და ჩადენილ იქნა სიყალბე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2006წ. 7 ივლისის განჩინებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ი. შ-შვილის საკასაციო საჩივარი; მხარეებს მიეცათ უფლება, 2006წ. 7 ივლისის განჩინების ჩაბარებიდან 20 დღის ვადაში წარმოედგინათ მოსაზრება, თუ რამდენად იყო დასაშვები განსახილველად საკასაციო საჩივარი ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით; ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული დასაშვებობის შემოწმება განისაზღვრა 2006წ. 27 სექტემბრამდე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2006წ. 27 სექტემბრის განჩინებით ი. შ-შვილის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით და მისი განხილვა დაინიშნა 2006წ. 1 ნოემბერს, მხარეთა დასწრების გარეშე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2007წ. 13 დეკემბრის სხდომაზე ი. შ-შვილის საკასაციო საჩივრის განხილვა გადაიდო 2007წ. 27 დეკემბერს, ზეპირი მოსმენის გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო ზეპირი მოსმენის გარეშე გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობა და მიაჩნია, რომ ი. შ-შვილის საკასაციო საჩივარი უნდა დაეკაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: 1994წ. 17 ივნისის რ. შ-შვილმა, ფორმა №1-ის საფუძველზე, რომლითაც დგინდებოდა, რომ სადავო ბინაში მხოლოდ თვითონ და მამამისი – შ. შ-შვილი იყვნენ ჩაწერილი, მოახდინა ქ. თბილისში, ... ქ. №15-ში მდებარე ბინის პრივატიზაცია. აღნიშნული პერიოდისათვის სადავო ბინაში გამყიდველის მეუღლე – მ. მ-რი და შვილი – ი. შ-შვილიც იყვნენ ჩაწერილი, რომელთაც ბინის

პრივატიზაციაზე თანხმობა არ მიუციათ. 1994წ. 21 ივლისს რ. შ-შვილსა და ა. გ-შვილს შორის დაიდო სადავო ბინის ნასყიდობის ხელშეკრულება. ა. გ-შვილმა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ბინა საჯარო რეესტრში თავის სახელზე აღრიცხა. ა. გ-შვილი გარდაიცვალა 1997წ. 12 თებერვალს და მანამდე შ-შვილების სადავო ბინიდან გამოსახლება არ მოუთხოვია.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ, ვინაიდან თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2006წ. 9 მარტის განჩინებით ი. შ-შვილის სააპელაციო საჩივარიქ. თბილისში, ... ქ. №15-ში მდებარე ბინაზე 1994წ. 17 ივნისს განხორციელებული პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ნაწილში გამოიყო ცალკე წარმოებად, ხოლო სააპელაციო საჩივარზე ბინის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის და შეგებებულ სარჩელზე ბინიდან ამოწერისა და გამოსახლების თაობაზე საქმის წარმოება შეჩერდა ამავე განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის პირველ პუნქტში მითითებული მოთხოვნის (პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა) შესახებ მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლამდე, ამიტომ, ამ შემთხვევაში საკასაციო სასამართლოს განხილვის საგანს წარმოადგენს მხოლოდ ქ. თბილისში, ... ქ. №15-ში მდებარე ბინაზე 1994წ. 17 ივნისს განხორციელებული პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ, მართალია, მ. მარის საკასაციო წესით არ გაუსაჩივრებია თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2006წ. 9 მარტის გადაწყვეტილება, რომლითაც ი. შ-შვილის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, მაგრამ აღნიშნული გარემოება ვერ დააბრკოლებს საკასაციო სასამართლოს მიერ მ. მარის მოთხოვნაზე მსჯელობასა და მასზე ახალი გადაწყვეტილების მიღებას. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატამ 2005წ. 9 მარტის განჩინებაშიც მიუთითა, რომ სააპელაციო სასამართლოს ყურადღება იმ საკითხზეც უნდა მიექცია, რომ არც ერთი ინსტანციის სასამართლოს მ. მარის პროცესუალური სტატუსი არ განუსაზღვრავს, მაშინ, როცა მის ინტერესებს არათუ მხოლოდ შეეხებოდა მოცემული დავა, არამედ ამ სადავო სამართალურთიერთობის უშუალო მონაწილე და ბინის თანამოსარგებლე იყო. სააპელაციო სასამართლოს საქმის ხელახლა განხილვისას უნდა ემსჯელა, რეალურად, რა ფარგლებში იყო გასაჩივრებული სადავო ბინის პრივატიზაციის ხელშეკრულება და მოსარჩელის – ი. შ-შვილისა და მისი დედის – მ. მარის ინტერესები პრივატიზაციის სადავო ხელშეკრულებით რა ფარგლებში შეილახა.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ, მართალია, მ. მ-რი ჩააბა მოცემულ საქმეში ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებულ მესამე პირად, მაგრამ არასწორად განსაზღვრა, თუ რეალურად, რა ფარგლებში იყო გასაჩივრებული სადავო ბინის პრივატიზაციის ხელშეკრულება და მოსარჩელის – ი. შ-შვილისა და მისი დედის – მ. მარის ინტერესები პრივატიზაციის სადავო ხელშეკრულებით რა ფარგლებში შეილახა. აღნიშნულით დაირღვა მ. მარის, როგორც თანამოსარგებლის, უფლებები.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის მიხედვით, მესამე პირი აუცილებლად უნდა იქნეს საქმეში ჩაბმული, თუ იგი არის იმ სამართალურთიერთობის მონაწილე, რომლის თაობაზედაც სასამართლოს მიერ მხოლოდ საერთო გადაწყვეტილების გამოტანაა შეძლებელი.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული სავალდებულო მიწვევის მესამე პირი სარგებლობს მხარის ყველა უფლებით და მას მხარის ყველა მოვალეობა ეკისრება, ხოლო თუ ასეთ პირს (თანამოსარგებლეს) გააჩნია მოთხოვნა სარჩელის საგანზე, სასამართლომ მისი მოთხოვნის საფუძველიანობის შემთხვევაში, მას უნდა მიაკუთვნოს ის, რაც ეკუთვნის ამ მოთხოვნის ფარგლებში და სასამართლო გადაწყვეტილებით არ უნდა შეილახოს ამ პირის უფლებები.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ამ შემთხვევაში არ უნდა შეილახოს მ. მარის უფლებები, ვინაიდან იგი მოცემულ საქმეში ჩაბმულია ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებულ სავალდებულო მესამე პირად და უარი არ განუცხადებია მოთხოვნაზე.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992წ. 1 თებერვლის №107 დადგენილების მე-2 პუნქტის მე-3 აბზაცზე, რომლის თანახმად, მოქალაქეს მის მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სახლი (ბინა) საკუთრებაში გადაეცემოდა მხოლოდ ოჯახის ყველა სრულწლოვანი წევრის თანხმობით. ამდენად, საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციისას ოჯახის ყველა სრულწლოვანი წევრის თანხმობა იყო სავალდებულო.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ იმ პერიოდისათვის, როდესაც რ. შ-შვილმა 1994წ. 17 ივნისის ბინის პრივატიზაციის ხელშეკრულებით მოახდინა ქ. თბილისში, ... ქ. №15-ში მდებარე ბინის პრივატიზაცია, აღნიშნულ სადავო ბინაში ამ ოჯახის ორი სრულწლოვანი სრულწლოვანი წევრი – რ. შ-შვილის მეუღლე – მ. მ-რი და შვილი – ი. შ-შვილიც იყვნენ ჩაწერილი და სადავო არ არის ის გარემოება, რომ მათ ამ ბინის პრივატიზაციაზე თანხმობა არ მიუციათ, რითაც დაირღვა საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992წ. 1 თებერვლის №107 დადგენილების მე-2 პუნქტის მე-3 აბზაცით რეგლამენტირებული მათი უფლება და ხსენებული პუნქტის იმპერატიული მოთხოვნა.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ, მართალია, სააპელაციო სასამართლომ მართებულად არ გაიზიარა აპელანტის მოსაზრება პრივატიზაციის ხელშეკრულების მთლიანად ბათილად ცნობის შესახებ, მაგრამ იმავდროულად არასწორად მიიჩნია, რომ აღნიშნული ხელშეკრულება ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი სადავო ბინის 1/5-ზე განხორციელებული პრივატიზაციის ნაწილში. გარდა ამისა, სააპელაციო სასამართლომ ასევე არ გაითვალისწინა, რომ 1994წ. 17 ივნისის ბინის პრივატიზაციის ხელშეკრულების გაფორმებისას ქ. თბილისში, ... ქ. №15-ში მდებარე ბინაში ჩაწერილი იყო ოჯახის ოთხი სრულწლოვანი წევრი – რ., შ., ი. შ-შვილები და მ. მარი, ხოლო ი. შ-შვილის ძმა – შ. შ-შვილი (დაბადებული 1983 წელს) ჯერ კიდევ არ იყო სრულწლოვანი იმისათვის, რომ სადავო ბინის პრივატიზაციაზე მიეცა თანხმობა და შესაბამისად, ბინის პრივატიზაციის ხელშეკრულების გაფორმება მოითხოვდა მხოლოდ დასახელებული ოთხი პირის მხრიდან ამის თაობაზე პოზიტიური ნების გამოხატვას. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს, ერთი მხრივ, სააპელაციო სასამართლოს, ხოლო, მეორე მხრივ, კასატორის მოსაზრებებს, რომ 1994წ. 17 ივნისის პრივატიზაციის ხელშეკრულება ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი, შესაბამისად, 1/5 ნაწილში ან მთლიანად.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, სამართლის ნორმები დარღვეულად ითვლება, თუ სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა. იმავე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, საპროცესო სამართლის ნორმების დარღვევა მხოლოდ მაშინ შეიძლება გახდეს გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი, თუ ამ დარღვევის შედეგად საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილება იქნა გამოტანილი.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ მ. მარისთან მიმართებაში არ გამოიყენა საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992წ. 1 თებერვლის №107 დადგენილების მე-2 პუნქტის მე-3 აბზაცი, რის გამოც სახეზეა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული შემთხვევა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ი. შ-შვილის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოსადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2006წ. 9 მარტის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ი. შ-შვილის სარჩელი ბინის პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე დაკმაყოფილდება ნაწილობრივ და ბათილად იქნება ცნობილი 1994წ. 17 ივნისის პრივატიზაციის ხელშეკრულება ქ. თბილისში, ... ქ. №15-ში მდებარე ოროთახიანი ბინის 2/4-ზე განხორციელებული პრივატიზაციის ნაწილში.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, სსკ-ის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილით, 411-ე მუხლით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ი. შ-შვილის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოსადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2006წ. 9 მარტის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ი. შ-შვილის სარჩელი ბინის პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. ბათილად იქნეს ცნობილი 1994წ. 17 ივნისის პრივატიზაციის ხელშეკრულება ქ. თბილისში, ... ქ. №15-ში მდებარე ოროთახიანი ბინის 2/4-ზე განხორციელებული პრივატიზაციის ნაწილში;
5. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

ბინის პრივატიზების ბათილობა

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

№ ბს-943-904(კ-07)

27 თებერვალი, 2008 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატამ შემადგენლობა: ნ. ქადაგიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მ. ჩინჩალაძე,
ნ. სხირტლაძე

დავის საგანი: ბინის პრივატიზაციის ხელშეკრულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა.

აღწერილობითი ნაწილი:

2006წ. 20 ნოემბერს მ. კ-ქემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ზესტაფონის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხე ნოტარიუს ნ. ფ-ძისა და მესამე პირების: ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის გამგეობისა და რ. ვ-უას მიმართ პრივატიზაციის ხელშეკრულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის თაობაზე.

მოსარჩელე სასარჩელო განცხადებაში მიუთითებდა, რომ ქ. ზესტაფონის გამგეობის 2000წ. 31 იანვრის №52 დადგენილების საფუძველზე, მას, როგორც სამხედრო ნაწილის საბინაო-საქსპლუატაციო სამსახურის უფროსს გამოეყო ... ქ. №19-ში მდებარე სამხედრო ნაწილის სამსახურებრივ საცხოვრებელ სახლში ერთოთახიანი ბინა №5 და გაიცა მის სახელზე ბინის ორდერი №104. გამგეობის ზემოაღნიშნულ №52 დადგენილებას საფუძველად დაედო №31819 სამხედრო ნაწილის ბინების განაწილების კომისიის 2000წ. 3 იანვრის სხდომაზე მიღებული დადგენილება, რომელსაც ესწრებოდა მესამე პირი – რ. ვ-უა, რომელიც იმ დროისათვის მუშაობდა იმავე სამხედრო ნაწილში ზურგის უფროსად. ქ. ზესტაფონის გამგეობის 2000წ. 31 იანვრის №51 დადგენილებით რ. ვ-უას იმავე სამხედრო ნაწილის სამსახურებრივ სახლში, მდებარე ... ქ. №19-ში, გამოეყო ოროთახიანი ბინა (I სადარბაზო, მესამე სართული 28,4 კვმ) და გაიცა მის სახელზე ბინის ორდერი. ვინაიდან რ. ვ-უასათვის გამოყოფილ საცხოვრებელ №6 ბინაში ცხოვრობდა მოქალაქე ღონღაძის ოჯახი, ზემოაღნიშნული ბინის გამოთავისუფლებამდე, მან თავისი ერთოთახიანი ბინა დროებით საცხოვრებლად დაუთმო რ. ვ-უას, როგორც აფხაზეთიდან ლტოლვილს. რ. ვ-უა მას ჰპირდებოდა, რომ გამოთავისუფლებდა მის საცხოვრებელ ერთოთახიან ბინას, მაგრამ მოატყუა. 2006წ. ოქტომბერში მისთვის ცნობილი გახდა, რომ 2005წ. 26 აპრილს, ქ. ზესტაფონის გამგეობის დადგენილების საფუძველზე, რ. ვ-უას გამოეწერა ორდენი ... ქ. №19-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის ერთოთახიან №5 ბინაზე, ხოლო 2005წ. 8 ივნისს მოახდინა სანოტარო წესით ერთოთახიანი და ოროთახიანი ბინების პრივატიზაცია. რ. ვ-უამ გააერთიანა ზემოაღნიშნული ბინები და ცხოვრობს ოჯახთან ერთად.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელე ითხოვდა 2005წ. 8 ივნისს რ. ვ-უას სახელზე განხორციელებული ბინის პრივატიზაციის ხელშეკრულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობას.

მოპასუხეებმა და მესამე პირებმა სასარჩელო განცხადება არ ცნეს და მოთხოვეს მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2007წ. 7 თებერვლის გადაწყვეტილებით მ. კ-ძის სასარჩელო განცხადება დაკმაყოფილდა; ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი 2005წ. 8 ივნისის

სანოტარო წესით გაფორმებული საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციის ხელშეკრულება ლალიძის ქ. №19-ში მდებარე №5 ერთოთახიანი ბინის (18,7 კვ.მ) პრივატიზაციის ნაწილში.

რაიონული სასამართლო გადაწყვეტილებაში მითითებდა, რომ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992წ. 1 თებერვლის №107 დადგენილების შესაბამისად, საცხოვრებელი სახლები უსასყიდლოდ გადაეცემოდა საქართველოს მოქალაქეებს, რომლებიც ამ საცხოვრებელი სახლის დამქირავებელი ან დამქირავებლის ოჯახის წევრები არიან. ამავე დადგენილებით, პრივატიზაციას არ ექვემდებარება სამსახურებრივი დანიშნულების ბინა და საერთო საცხოვრებელში არსებული ბინა. საცხოვრებელი სახლის უსასყიდლოდ გადაცემა ხორციელდებოდა ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების მიერ, რომელთა ბალანსზეც ირიცხებოდა საცხოვრებელი სახლი, რის შესახებაც ფორმდებოდა მხარეებს შორის ხელშეკრულება.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე არსებობდა ორი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და ორი ორდერი, ამასთან, ორდერების გაცემის პერიოდისათვის სადავო ქონება არ წარმოადგენდა ქ. ზესტაფონის მერიის ბალანსზე რიცხულ ქონებას, რაც სასამართლოს მოსაზრებით წარმოადგენდა ბინის პრივატიზაციის ხელშეკრულების გაუქმების საფუძველს.

მითითებული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მესამე პირმა რ. ვ-უამ.

აპელანტი სააპელაციო საჩივარში მითითებდა, რომ რაიონულმა სასამართლომ სანოტარო წესით გაფორმებული საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ერთ-ერთ პირობად მიიჩნია ის გარემოება, რომ ახალი ორდერის ამოწერის პერიოდისათვის ქ. ზესტაფონში, ... ქ. №19 არ იმყოფებოდა ქ. ზესტაფონის მერიის ბალანსზე, რაც არასწორია, ვინაიდან ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ სასამართლო პროცესზე წარმოდგენილი დოკუმენტაციითა და ახსნა-განმარტებებით დაადასტურა, რომ ქ. ზესტაფონში, ... ქ. №19-ში არსებული სახლი ირიცხებოდა ქ. ზესტაფონის მერიის ბალანსზე, ამჟამად კი - ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის ბალანსზე.

აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არ გაითვალისწინა იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჩანაწერი, სადაც ... ქ. №19-ში მდებარე საცხოვრებელი ბინის, რომლის საერთო ფართობი 74 კვ.მ, მესაკუთრედ მითითებულია ქ. ზესტაფონის გამგეობა. ამდენად, მის სახელზე გამოწერილი ბინის ორდერი, რომელიც ამოწერილია 2005წ. 18 აპრილს და შემდგომში სანოტარო წესით გაფორმებული საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციის ხელშეკრულება, არის კანონიერი.

აპელანტის განმარტებით, მართალია სასამართლომ ბათილად ცნო ქ. ზესტაფონში, ... ქ. №19-ში, ბინა №5-ზე სანოტარო წესით გაფორმებული საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციის ხელშეკრულება, თუმცა იგი ამჟამადაც, საჯარო რეესტრის ამონაწერით, ითვლება ბინის კანონიერ მესაკუთრედ.

ხოლო, რაც შეეხება ბინაზე ორი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტისა და ორი ორდერის არსებობას, მ. კ-ძის მიერ წარმოდგენილი კრების ოქმი, თითქოს იგი ესწრებოდა სამხედრო ნაწილში კრებას, როდესაც მას გამოუყვეს ბინა ... ქ. №19-ში, ბინა №5, ყალბია, არამართებულია, ვინაიდან იგი აღნიშნულ კრებას არ დასწრებია და არც იცოდა ამის შესახებ.

აპელანტის მითითებით, მ. კ-ძეს არასდროს არ მიუმართავს არც მისთვის და არც სამართალდამცავი ორგანოებისათვის იმის თაობაზე, რომ უკანონოდ ფლობდა მის ბინას და არ მოუთხოვია დარღვეული უფლებების აღდგენა. თუ არსებობს ზესტაფონის გამგეობის მიერ გაცემული ორი სამართლებრივი აქტი, ეს არის გამგეობის, ადმინისტრაციული ორგანოს, შეცდომა და არ არის საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციის ხელშეკრულების გაუქმების საფუძველი.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტი ითხოვდა ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2007წ. 7 თებერვლის გადაწყვეტილების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილებით მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე ურის თქმას.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 6 ივლისის გადაწყვეტილებით მესამე პირის - რ. ვ-უას სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2007წ. 7 თებერვლის გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილებით მ. კ-ძის სასარჩელო განცხადება არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. ზესტაფონში, ... ქ. №19-ში მდებარე სახლი წარმოადგენდა №31819 სამხედრო ნაწილის სამსახურებრივ საცხოვრებელ ბინას. სასამართლომ ზემოაღნიშნული სამხედრო ნაწილის საბინაო კომისიის 2000წ. 3 იანვრის №14

ოქმზე დაყრდნობით დაადგინა, რომ ... ქ.№19-ში მდებარე სახლში საბინაო საექსპლუატაციო სამსახურის უფროსს მ. კ-ძეს სარგებლობაში გამოეყო ხსენებულ მისამართზე №5 ერთოთახიანი ბინა 18,7 კვ.მ-ით. ქ. ზესტაფონის გამგეობის 2000წ. 31 იანვრის დადგენილებით, ზემოაღნიშნული ოქმის საფუძველზე, მ. კ-ძეზე გაიცა საცხოვრებელი ბინის ორდერი, ამავე დადგენილებით, რომელსაც საფუძველად დაედო №31819 სამხედრო ნაწილის ბინების განაწილების კომისიის 2000წ. 3 იანვრის დადგენილება, რ. ვ-უას, როგორც იმავე სამხედრო ნაწილის მეთაურის მოადგილეს ზურგის დარგში, გამოეყო ... ქუჩაზე სამხედრო ნაწილის სამსახურებრივ საცხოვრებელ სახლში №6 ოროთახიანი ბინა, ფართით 28,4 კვ.მ და გაიცა ბინის ორდერი.

2005 წ. 26 აპრილს ქ. ზესტაფონის გამგეობის №11 დადგენილებით ე. ვ-უას გამოეწერა №108 სამსახურებრივი ორდერი იმავე მისამართზე №5 ერთოთახიანი ბინაზე, რომელზეც გამგეობას 2000წ. 3 თებერვალს მ. კ-ძეზე გაცემული ჰქონდა №104 ორდერი.

ქ. ზესტაფონის გამგეობამ ხსენებული №11 დადგენილება მიიღო ისე, რომ არ იმსჯელა 2000წ. 31 იანვრის №51 დადგენილებისა და ხსენებული ორდერის კანონიერებაზე.

2005წ. 8 ივნისს ქ. ზესტაფონის გამგეობის წარმომადგენელმა ალექსანდრე აბაშიძემ და რ. ვ-უამ გააფორმეს №5 და №6 ბინებზე პრივატიზაციის ხელშეკრულება, რაც დამოწმდა სანოტარო წესით და რეგისტრირებულ იქნა საჯარო რეესტრში.

სააპელაციო პალატის განმარტებით, დავის საგნიდან გამომდინარე, საქართველოს სსკ-ის 248-ე მუხლის შესაბამისად, სადაო №5 ერთოთახიანი ბინის პრივატიზაციების საკითხთან დაკავშირებით სტაციონალური ლოგისტიკური უზრუნველყოფისა და ინფრასტრუქტურის №2 ბაზის უფროსის 2005წ. 11 მაისის №168 თანხმობის შემთხვევაში, რ-ნის გამგეობას, როგორც მესაკუთრეს, სრული უფლება ჰქონდა 1992წ. 1 თებერვლის №107 დადგენილების თანახმად, მოეხდინა ბინის პრივატიზება.

იმ მომენტიდან, როდესაც მ. კ-ძემ დათმო ან დაკარგა მასზე გაცემული ორდერის რეალიზაციის უფლება, ზესტაფონის რ-ნის გამგეობას სრული უფლება ჰქონდა მიეღო ახალი ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი, ხოლო 2000წ. თებერვლის ადმინისტრაციული აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადების თაობაზე 2005წ. 26 აპრილს რ. ვ-უას სასარგებლოდ მიღებული აქტის გასაჩივრების ყველა დასაშვები ვადები მ. კ-ძის მიერ გაშვებულია და ამ საკითხს ვერ განხიდა და არც გაუხდია სადავოდ. ამდენად, რაიონული სასამართლოს მიერ ხსენებული პრივატიზაციის ხელშეკრულების ნაწილობრივ გაუქმებისათვის საფუძველად, სააპელაციო სასამართლის მითითებით, არ გამოდგება ორი ადმინისტრაციული აქტისა და ორდერების არსებობა.

აღნიშნული გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მ. კ-ძემ.

კასატორი საკასაციო საჩივრით ითხოვდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 6 ივლისის გადაწყვეტილების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილებით მისი სასარჩელო განცხადების დაკმაყოფილებას.

კასატორი საკასაციო საჩივარს ძირითადად აფუძნებდა იმავე გარემოებებზე, რაზეც მიუთითებდა სასარჩელო განცხადებაში.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძველების შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ მ. კ-ძის საკასაციო საჩივარი უსაფუძველოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ კანონის სწორი გამოყენებისა და განმარტების შედეგად საქმეზე მიიღო არსებითად სწორი გადაწყვეტილება, რის გამოც არ არსებობს საკასაციო საჩივრის გაზიარების სამართლებრივი საფუძველი.

საკასაციო სასამართლო სსკ-ის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე დადგენილად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

ქ. ზესტაფონში, ... ქ.№19-ში მდებარე სახლი წარმოადგენდა №31819 სამხედრო ნაწილის სამსახურებრივ საცხოვრებელ სახლს. 2000წ. 03 იანვარს მითითებული სამხედრო ნაწილის საბინაო კომისიის №14 ოქმის საფუძველზე, ... ქ. 19-ში მდებარე სახლში კასატორს სარგებლობისათვის გამოეყო №5 ერთოთახიანი ბინა 18.7 კვ.მ. ამავე ოქმის საფუძველზე ქ. ზესტაფონის გამგეობის 2000წ. 31 იანვრის დადგენილებით მ. კ-ძეზე გაიცა ორდერი. ქ. ზესტაფონის გამგეობის იმავეწ. 31 იანვრის №51 დადგენილებით, ... ქუჩაზე მდებარე სამხედრო

ნაწილის სამსახურებრივ საცხოვრებელ სახლში №6 ოროთახიანი ბინა ფართით 28,4 კვ/მ გამოეყო პროცესუალურ მოწინააღმდეგეს რ. ვ-უას.

2005წ. 26 აპრილს ქ. ზესტაფონის გამგეობის №11 დადგენილებით ამ უკანასკნელზე ამოიწერა მე-2 სამსახურებრივი ორდერი №108, იმავე მისამართზე მდებარე სახლში №5 ერთოთახიან ბინაზე, რომელიც №104 ორდერით გაცემული იყო კასატორ მ. კ-ძეზე.

2005წ. 8 ივნისს ქ. ზესტაფონის გამგეობის წარმომადგენელსა და რ. ვ-უას შორის გაფორმდა №5 და №6 ბინებზე პრივატიზაციის ხელშეკრულება, რაც დამოწმდა სანოტარო წესით და დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში.

კასატორი მ. კ-ძე მიიჩნევს, რომ ქ. ზესტაფონის გამგეობა არ იყო უფლებამოსილი მიეღო 26.04.05წ. №11 დადგენილება და რ. ვ-უაზე გაეცა №108 ორდერი იმ პირობებში, როდესაც ძალაში იყო მასზე იმავე სადავო ბინაზე გაცემული ორდერი.

საკასაციო სასამართლომ კასატორის პრეტენზიის საფუძველზე შეამოწმა სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან მატერიალური თუ საპროცესო ნორმების გამოყენების მართებულობა და თვლის, რომ არ არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალური წინამძღვრები.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად ორდერი წარმოადგენდა საცხოვრებელ სადგომში შესახლების ერთადერთ საფუძველს. უდავოა, რომ კასატორზე ქ. ზესტაფონის გამგეობის 2000წლის 31 იანვრის დადგენილებით გაცემულია №104 ორდერი, რომელიც მას აძლევდა ქ. ზესტაფონში მდებარე სახლის №5 ბინაში შესახლების უფლებას. ამასთან საგულისხმოა ის გარემოება, რომ იგივე ორდერი გარდა შესახლების უფლებისა ორდერის მფლობელს აკისრებდა რიგ ვალდებულებებს. კერძოდ, ორდერის გაცემიდან 10 დღის განმავლობაში ორდერის მფლობელი ვალდებული იყო დაეკავებინა ბინა და ორდერის ასლი ჩაებარებინა საბინაო-საექსპლუატაციო კანტორაში, წინააღმდეგ შემთხვევაში ორდერი კარგავდა ძალას. სსკ-ის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია. კასატორი, მართალია, სადავოდ ხდის სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებას იმის თაობაზე, რომ მ. კ-ძეს №5 სადავო ბინა არ დაუკავებია, მაგრამ იმავდროულად აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ არ წარმოადგენს დასაბუთებულ პრეტენზიას, რის გამოც საკასაციო სასამართლო მოკლებულია პროცესუალურ უფლებამოსილებას ეჭვქვეშ დააყენოს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილად მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოება და იმავე მუხლის საფუძველზე ვალდებულია გაიზიაროს სააპელაციო სასამართლოს მითითება იმის თაობაზე, რომ კასატორს ბინა არ დაუკავებია.

მითითებული დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები საკასაციო სასამართლოს აძლევს საფუძველს დაადასტუროს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობის მართებულობა და აღნიშნავს, მას შემდეგ, რაც მ. კ-ძემ დათმო ან დაკარგა მასზე გაცემული ორდერის რეალიზების უფლება, ზესტაფონის რ-ნის გამგეობა უფლებამოსილი იყო მიეღო ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და როგორც მესაკუთრეს განეკარგა სადავო ბინა. ამასთან, იმის გათვალისწინებით, რომ ფართში 10 დღის განმავლობაში შეუსახლებლობა წარმოშობდა ორდერის ავტომატურ რეჟიმში გაუქმების საფუძველს, გამგეობა არ იყო ვალდებული რ. ვ-უაზე ორდერის გაცემა მოეხდინა მხოლოდ მას შემდეგ, რაც მოახდენდა წინა ორდერის გაუქმებას.

საკასაციო სასამართლო ხაზს უსვამს საქმეში კასატორის მხრიდან მტკიცებულებების წარმოდგენლობის ფაქტს და აღნიშნავს, საქმეში შესაბამისი მასალების არარსებობა, საკასაციო სასამართლოს ართმევს კასატორის პრეტენზიის გაზიარების შეძლებლობას.

რაც შეეხება კასატორის მიერ წარმოდგენილ მოსაზრებას გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძვლის არსებობის თაობაზე, კერძოდ იმის შესახებ, რომ ის სასამართლო პროცესზე მოწვეული არ ყოფილა კანონით დადგენილი წესით, საკასაციო სასამართლოს მიერ გაზიარებული ვერ იქნება შემდეგ გარემოებათა გამო: საქმეში განთავსებულია გზავნილი, რომლითაც მ. კ-ძეს, მის მიერ საქმეში მითითებულ მისამართზე გაეგზავნა შეტყობინება საქმის სააპელაციო სასამართლოში განხილვის თარიღისა და დროის მითითებით. იმავე საქმეში წარმოდგენილია გზავნილის დაბრუნების დასტური წარწერით: „მ. კ-ძე აღნიშნულ მისამართზე არ ცხოვრობს“.

სსკ-ის 71-ე მუხლის შესაბამისად, სასამართლო უწყება დასაბარებელ პირს უნდა ჩაჰბარდეს მხარის მიერ მითითებულ მისამართზე. იმავე კოდექსის 76-ე მუხლის თანახმად, მხარეები და მათი

წარმომადგენლები მოვალენი არიან აცნობონ სასამართლოს საქმის წარმოების განმავლობაში თავიანთი მისამართის შეცვლის შესახებ. ასეთი ცნობის უქონლობისას უწყება გაიგზავნება სასამართლოსათვის ცნობილ უკანასკნელ მისამართზე და ჩაბარებულად ითვლება, თუნდაც ადრესატი ამ მისამართზე აღარ ცხოვრობდეს.

მითითებული მუხლის დებულებები და საქმეში დაცული გზავნილის დაბრუნების დასტური, საკასაციო სასამართლოს აძლევს საფუძველს დაასკვნას, რომ სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან ადგილი არა აქვს საპროცესო კანონმდებლობის მოთხოვნათა დარღვევის ფაქტს.

აქვე საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს სსკ-ის 70-ე მუხლის პირველი ნაწილის შინაარსს, რომლის თანახმადაც, უწყება მხარისათვის და მისი წარმომადგენლისათვის ჩაბარებულად ჩაითვლება, თუ იგი ჩაჰბარდა ერთ-ერთ მათგანს. წარმომადგენელი ვალდებულია უწყების ჩაბარების შესახებ აცნობოს მხარეს.

საქმეში წარმოდგენილი მინდობილობის შესაბამისად მ. კ-ძის წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილება მინიჭებული აქვს კ. შ-ძეს. საქმეში დაცულია გზავნილი, რომლითაც დასტურდება კ. შ-ძისათვის შეტყობინების ჩაბარების ფაქტი. ამასთან, საქმეში არ მოიძიება მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა წარმომადგენლის პროცესზე საპატიო მიზეზით გამოუცხადებლობის ფაქტს. რაც, საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, წარმოადგენს ამ ნაწილში საკასაციო პრეტენზიის უარყოფის დამატებით საფუძველს.

იმ შემთხვევაში, თუ კასატორი სადავოდ ხდის გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადების საკითხს, რის თაობაზეც მხარეებს დამატებითი შეტყობინება არ გაგზავნიან, აღნიშნული ასევე ვერ ჩაითვლება სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან საპროცესო ნორმების დარღვევად, ვინაიდან, სსკ-ის 216-ე მუხლი ერთმანეთისაგან განასხვავებს სასამართლოს უფლებამოსილებას სხვა დროისათვის გადადოს საქმის განხილვა ან გააგრძელოს საქმის განხილვა. საგულისხმოა, რომ იმავე მუხლის მე-3 ნაწილის საფუძველზე, გამოუცხადებელი მხარეებისათვის დამატებითი შეტყობინების გაგზავნის ვალდებულება სასამართლოს ეკისრება მხოლოდ საქმის განხილვის გადადების შემთხვევაში, რაც შეეხება საქმის გაგრძელებას, ამ შემთხვევაში კანონმდებელი შეტყობინების ვალდებულებას არ ადგენს.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მოქმედება შეესაბამება საპროცესო კანონმდებლობის მოთხოვნებს, რის გამოც არ არსებობს მითითებული მოტივებით გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, სსკ-ის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილით, 410-ე მუხლით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. მ. კ-ძის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 6 ივლისის გადაწყვეტილება;
3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

ბინის პრივატიზება

გ ა ლ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა *

საქართველოს სახელით

№ ბს-542-518(კ-07)

28 თებერვალი, 2008წ., ქ.თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა

* ამ საქმესთან დაკავშირებით იხ. სუსგ 2006, 3 1, ადმინ., გვ. 175-185

შემადგენლობა: ლ. ლაზარაშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მ. ვაჩაძე,
ნ. სხირტლაძე

დავის საგანი: ბინის პრივატიზების ხელშეკრულების ბათილად ცნობა; ბინის საკუთრებაში აღრიცხვა.

აღწერილობითი ნაწილი:

2004წ. 29 ოქტომბერს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს სასარჩელო განცხადებით მიმართა ნ. ჩ-ემ მოპასუხეების – ქ. ქუთაისის მერიისა და ე. რ-ძის მიმართ. მოსარჩელემ მოითხოვა 1993წ. 15 სექტემბრის პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა და ქ. ქუთაისში, ... №19-ში მდებარე სახლის ნაწილის მისი, როგორც ანდერძისმიერი მემკვიდრის საკუთრებაში აღრიცხვა.

მოსარჩელის მოთხოვნის საფუძვლები მდგომარეობდა შემდეგში:

ქალაქ ქუთაისის სასამართლოს 1992წ. 3 იანვრის გადაწყვეტილებით ქ. ქუთაისში, ... №19-ში მდებარე სახლის გამოყოფილი ნაწილი – საცხოვრებელი 23 კვ.მ და 30,05 კვ.მ და 8,51 კვ.მ და 4,84 კვ.მ დამხმარე ფართი აღრიცხვა პირვანდელ მესაკუთრეებზე – პ., ა. და გ. ა-ძეებზე, რომელთა ერთადერთ მემკვიდრესაც მოსარჩელე წარმოადგენდა. აღნიშნული დასტურდებოდა სამკვიდრო მოწმობით. 1993 წელს ხსენებული ფართი პრივატიზაციის გზით გაფორმდა ე. რ-ძის სახელზე. იმ დროს მოსარჩელე იმყოფებოდა ოჩამჩირის რაიონში და ბინის პრივატიზების თაობაზე არაფერი იცოდა. მოსარჩელის მოსაზრებით, 1993წ. პრივატიზაციის ხელშეკრულება დადებული იყო კანონის მოთხოვნათა დარღვევით. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992წ. 1 თებერვლის №107 დადგენილების მე-4 მუხლის თანახმად, საპრივატიზებო საცხოვრებელი სახლი აღრიცხული უნდა ყოფილიყო ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების ბალანსზე. სადავო ფართი, 1992წ. 28 აპრილის აქტის თანახმად, მოხსნილ იქნა საბინაო სამმართველოს ბალანსიდან და სასამართლოს 1992წ. 3 იანვრის შემოაღნიშნული გადაწყვეტილებით დაუბრუნდა მის პირვანდელ მფლობელებს. მოსარჩელემ მიუთითა იმავე დადგენილების მე-8 პუნქტზე, რომლის მიხედვით საცხოვრებელი სახლის საკუთრებაში გადაცემისას მოქალაქეს უნდა გადაეხადა სახელმწიფო ბაჟი, რომელიც განისაზღვრებოდა საცხოვრებელი სახლის ქირისა და კომუნალური გადასახადების ორივე ოდენობით 1992წ. 1 იანვრის მდგომარეობით. 1992წ. 28 აპრილის აქტით დასტურდებოდა, რომ მითითებულ ფართზე საბინაო ქირის გადახდა წლების განმავლობაში არ ხდებოდა. მოკვლეული ვერ იქნა ბინის პრივატიზებისათვის საჭირო ისეთი დოკუმენტები, როგორც იყო ბინის ორდერი, ცნობა-დახასიათება ტექლარიცხვის ბიუროდან და ძირითადი დამქირავებლის განმსაზღვრელი საბუთები. მოსარჩელის მოსაზრებით, აღნიშნული დოკუმენტები შეგნებულად არ იქნა წარდგენილი პრივატიზაციის დროს, რადგან მათი მეშვეობით ნათელი გახდებოდა, რომ სადავო ფართი არ ირიცხებოდა საბინაო სამმართველოს სახელზე.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2005წ. 2 მარტის გადაწყვეტილებით ნ. ჩ-ძის სარჩელი დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი ქუთაისის ადგილობრივი მმართველობის ორგანოსა და ე. რ-ძეს შორის 1993წ. 15 სექტემბერს გაფორმებული ხელშეკრულება, ქ. ქუთაისში ... №19-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის ნაწილი, რომელიც ერიცხებოდა ე. რ-ძეს, საკუთრების უფლებით აღრიცხვა ნ. ჩ-ძის სახელზე.

2005წ. 6 მაისს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს განცხადებით მიმართეს ლ. გ-იამ და ნ. ფ-ძემ, რომლებმაც მოითხოვეს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2005წ. 2 მარტის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, საქმეზე წარმოების განახლება და ახალი გადაწყვეტილებით ნ. ჩ-ძის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა შემდეგი საფუძვლებით:

განმცხადებლებისათვის ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2005წ. 2 მარტის გადაწყვეტილების შესახებ ცნობილი გახდა 2005წ. 4 მაისს. 2003წ. 21 ნოემბერს ნოტარიულად დამოწმებული ხელშეკრულებით ე. რ-ძემ თავისი სახლთმფლობლობა ნასყიდობის ხელშეკრულებით გადასცა განმცხადებლებს, რასაც ადასტურებდა ქუთაისის საჯარო რეესტრის 2004წ. 12 ოქტომბრის ამონაწერი. შესაბამისად, 2005წ. 2 მარტის გადაწყვეტილებით დაირღვა მათი, როგორც მესაკუთრეების უფლებები და არ მიეცათ საშუალება, დაეცვათ თავიანთი საკუთრება. მოცემულ შემთხვევაში საქმის განმხილველ სასამართლოს, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მოთხოვნის შესაბამისად, განმცხადებლები საქმეში უნდა ჩაება მესამე პირებად. ამასთან, სახლის კუთვნილების შესახებ სასამართლო დაეყრდნო ქუთაისის მერიის ტექლარიცხვის

სამსახურის მიერ გაცემულ ცნობას, რომელიც არ ასახავდა საქმის განხილვის დროს არსებულ მდგომარეობას. გარდა ამისა, განმცხადებლებმა დაუშვებლად მიიჩნიეს 1993წ. 15 სექტემბრის პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა 12წ. გასვლის შემდეგ.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2005წ. 30 მაისის განჩინებით, ლ. გ-ისა და ნ. ფ-ის განცხადება დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2005წ. 2 მარტის გადაწყვეტილება და განახლდა საქმის წარმოება.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2005წ. 30 მაისის განჩინებით ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირებად ჩაბმულ იქნენ ლ. გ-ია და ნ. ფ-ძე.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2005წ. 27 ივნისის გადაწყვეტილებით ნ. ჩ-ძის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა ხანდაზმულობისა და უსაფუძვლობის გამო.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება დაეფუძნა შემდეგ მოტივებს:

სასამართლომ საქმეზე დადგენილად მიიჩნია, რომ 1993წ. 15 სექტემბრის ხელშეკრულების საფუძველზე ქუთაისის ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს მიერ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992წ. №107 დადგენილების შესაბამისად, ე. რ-ძეს უსასყიდლოდ გადაეცა ადგილობრივი მმართველობის კუთვნილი საცხოვრებელი ბინა, მდებარე ქ. ქუთაისში, ... ქ. №2-ში. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2005წ. 2 მარტის გადაწყვეტილებით ნ. ჩ-ძის სარჩელის დაკმაყოფილებისას მოსარჩელის მოთხოვნა არ ჩაითვალია ხანდაზმულად, რადგან სასამართლო დაეყრდნო ნ. ჩ-ძის განმარტებას იმის შესახებ, რომ ბინის პრივატიზაციის დროიდან, ანუ 1993 წლიდან 2004წ. 1 იანვრამდე, მოსარჩელე არ იმყოფებოდა ქუთაისში და ცხოვრობდა აფხაზეთში, ქალაქ ტყვარჩელში, რის დასადასტურებლადაც სარჩელს თან ერთვოდა შესაბამისი ცნობა. ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლების საფუძველზე სასამართლომ გამოითხოვა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს მიერ განხილული ერთ-ერთი სამოქალაქო საქმის სხდომის ოქმის იმ ნაწილის ასლი, რომელიც შეეხებოდა სამოქალაქო საქმეზე ნ. ჩ-ძის მიერ მოწმის სახით მიცემულ ჩვენებას, რა დროსაც ნ. ჩ-ძეს ჩვენებაში აღნიშნული ჰქონდა, რომ 1994 წელს იგი იმყოფებოდა ქალაქ ქუთაისში.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ სკ-ის 129-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რომელიც 1993 წელს წარმოშობილი ურთიერთობის დასარეგულირებლად გამოიყენებოდა სკ-ის 1507-ე მუხლის მესამე ნაწილის შესაბამისად, უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნების ხანდაზმულობის ვადა შეადგენდა 6 წელს. როგორც 1964წ. რედაქციის სკ-ის მე-80, ისე ახალი სკ-ის 130-ე მუხლები ხანდაზმულობის ვადის დასაწყისად განსაზღვრავდნენ იმ დროს, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ. ვინაიდან დასტურდებოდა, რომ ნ. ჩ-ძე 1994 წელს იმყოფებოდა ქ. ქუთაისში, სასამართლომ მიიჩნია, რომ თავისი უფლების დარღვევის შესახებ ნ. ჩ-ძეს შეეძლო შეეტყო ჯერ კიდევ 1994 წელს, რის გამოც მისი მოთხოვნა 1993წ. 15 სექტემბრის პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე ხანდაზმული იყო. რაც შეეხებოდა ნ. ჩ-ძის მოთხოვნას სადავო საცხოვრებელი ფართის მის საკუთრებად აღრიცხვის თაობაზე, ხანდაზმულობის გარდა, იგი უსაფუძველოც იყო, რადგან მესამე პირების მიერ წარდგენილი ნასყიდობის ხელშეკრულებით და საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდებოდა, რომ სადავო ფართი ე. რ-ძისაგან შეიძინეს ლ. გ-იამ და ნ. ფ-ძემ, რის შედეგადაც ზემოხსენებულ მისამართზე მდებარე სახლის გამოყოფილი ნაწილი საკუთრების უფლებით აღირიცხა მათ სახელზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, იმ შემთხვევაშიც კი, სადავო სახლი ე. რ-ძის სახელზე უკანონოდ რომ ყოფილიყო პრივატიზებული, ლ. გ-ისა და ნ. ფ-ძის, როგორც კეთილსინდისიერ შემძენთა საკუთრება ვერ გაუქმდებოდა, რადგან სკ-ის 187-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, შემძენი ხდებოდა ნივთის მესაკუთრე მაშინაც, როცა გამსხვისებელი არ წარმოადგენდა ნივთის მესაკუთრეს, მაგრამ ამ ფაქტის მიმართ შემძენი კეთილსინდისიერი იყო. კეთილსინდისიერად არ ჩაითვლებოდა შემძენი, თუ მან იცოდა ან უნდა სცოდნოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. 2003წ. 21 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული იყო, რომ ნასყიდობის საგანზე ე. რ-ძის საკუთრება დასტურდებოდა 1993წ. 15 სექტემბრის ხელშეკრულებით და 2003წ. 19 ნოემბერს გაცემული ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან. მოსარჩელის მიერ სასამართლოში ვერ იქნა წარდგენილი ვერანაირი მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა, რომ ე. რ-ძე არ იყო გასხვისებული სახლის ნაწილის მესაკუთრე და ამის შესახებ იცოდა ლ. გ-იამ ან ნ. ფ-ძემ. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის

მოთხოვნა 1993წ. 15 სექტემბრის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის და სადავო საცხოვრებელი ფართის მის საკუთრებად აღრიცხვის თაობაზე იყო ხანდაზმული და უსაფუძვლო, რის გამოც სარჩელი არ ექვემდებარებოდა დაკმაყოფილებას.

საქალაქო სასამართლოს ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ნ. ჩ-მემ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებულ გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება.

აპელანტის მითითებით, საქალაქო სასამართლო სარჩელის ხანდაზმულად მიჩნევისას არასწორად დაეყრდნო ქუთაისის საქალაქო სასამართლოში განხილული ერთ-ერთი სამოქალაქო საქმის სხდომის ოქმის ნაწილს, რომელიც შეეხებოდა სამოქალაქო საქმეზე ნ. ჩ-დის მიერ მოწმის სახით მიცემულ ჩვენებას. სასამართლოს არ გამოურკვევია, ნ. ჩ-დის მიერ სასამართლოსათვის მიცემული რომელი ჩვენება შეიძლებოდა ყოფილიყო სწორი. საქალაქო სასამართლომ ასევე არასწორად მიიჩნია ის გარემოება, რომ ნ. ჩ-მეს თავისი უფლებების დარღვევის შესახებ შეიძლებოდა შეეტყო ჯერ კიდევ 1994 წელს. ამ ლოგიკით ნ. ფ-მესა და ლ. გ-იასაც შეიძლებოდა სცოდნოდათ იმის შესახებ, რომ ე. რ-მე არ წარმოადგენდა სადავო ფართის მესაკუთრეს. გარდა ამისა, აპელანტის მოსაზრებით, 1993წ. 15 სექტემბრის პრივატიზაციის ხელშეკრულება დადებული იყო საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992წ. 1 თებერვლის №107 დადგენილების მე-2, მე-4 და მე-5 პუნქტების მოთხოვნათა დარღვევით.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2005წ. 20 დეკემბრის განჩინებით ნ. ჩ-დის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2005წ. 27 ივნისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ნ. ჩ-მემ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2006წ. 3 ოქტომბრის განჩინებით ნ. ჩ-დის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, გაუქმდა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2005წ. 20 დეკემბრის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 25 აპრილის გადაწყვეტილებით ნ. ჩ-დის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, გაუქმდა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2005წ. 27 ივნისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, ნ. ჩ-დის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი ქ. ქუთაისის მერიასა და ე. რ-მეს შორის 1993წ. 15 სექტემბრის ხელშეკრულება ქ. ქუთაისში, ... №19-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის პრივატიზაციის თაობაზე; ნ. ჩ-დის სარჩელი ქ. ქუთაისში, ... №19-ში მდებარე სახლის ნაწილის მის საკუთრებაში აღრიცხვაზე არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების მოტივები მდგომარეობს შემდეგში:

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 1971წ. 3 დეკემბერს შედგენილი ანდერძით მ. ა-მემ ნ. ჩ-მეს უანდერძა მთელი ქონება, რომელიც მისი კუთვნილი აღმოჩნდებოდა მისი გარდაცვალების დღისათვის.

ქუთაისის ნოტარიუსის მიერ 1985წ. 29 ივლისს გაცემული ანდერძისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობით ნ. ჩ-მე ცნობილ იქნა მ. ა-დის ანდერძისმიერ მემკვიდრედ ქონებაზე: ქუთაისში, ... ქ. №2-ში მდებარე სახლის გამოყოფილ – 8/24 ნაწილზე, ფართით 99.24 კვ.მ, განლაგებული 786 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე.

ქალაქ ქუთაისის სასამართლოს 1992წ. 3 იანვრის გადაწყვეტილებით ნ. ჩ-დის სარჩელი დაკმაყოფილდა, აღდგენილ იქნა პირვანდელი მდგომარეობა და ქუთაისში, ... №19-ში მდებარე სახლის გამოყოფილი ნაწილი, შემდგარი ორი საცხოვრებელი ოთახისაგან ფართით 23.00 კვ.მ, 30.05 კვ.მ და ორი დამხმარე სათავსოსაგან ფართით 8.51 კვ.მ, რომელიც ირიცხებოდა ქუთაისის საბინაო სამმართველოზე, აღირიცხა პირვანდელი მესაკუთრეების – პ., ა. და გ. ა-ძეების სახელზე. ამავე გადაწყვეტილებაში მიეთითა, რომ ა. ა-მე გარდაიცვალა 1971 წელს, პ. ა-მე – 1959 წელს, გ. ა-მე – 1949 წელს და მას დარჩა მემკვიდრე მ. ა-მე, რომელმაც სახლი ანდერძით დაუტოვა ნ. ჩ-მეს.

ე. რ-მესა და ქუთაისის ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს №2 საბინაო-საექსპლუატაციო უბანს შორის დადებული 1993წ. 15 სექტემბრის პრივატიზაციის ხელშეკრულებით ე. რ-მეს უსასყიდლოდ გადაეცა ადგილობრივი მმართველობის კუთვნილი საცხოვრებელი ბინა, საცხოვრებელი

ფართით 56 კვ.მ, მდებარე ქ. ქუთაისში, მიასნიკოვის ქ. №2-ში, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992წ. №107 დადგენილების საფუძველზე.

2003წ. 21 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებით ე. რ-ემ ქ. ქუთაისში, ... №19-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის გამოყოფილი ნაწილი, 2 ოთახი საცხოვრებელი ფართით 38.93 კვ.მ., დამხმარე ფართი – 13.77 კვ.მ, სასარგებლო ფართი – 52.70 კვ.მ, საერთო საკუთრებაში არსებული 786 კვ.მ მიწის ნაკვეთი საკუთრებაში გადასცა ლ. გ-იასა და ნ. ფ-ძეს.

სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილად იქნა მიჩნეული ის გარემოებაც, რომ ნ. რ-ემ მ. ა-დისაგან მიღებული ქონება, ქ. ქუთაისში, ... ქ. №2-ში მდებარე სახლის გამოყოფილი 8/24 ნაწილი, 1993წ. 7 ივლისს ნასყიდობის ხელშეკრულებით მიჰყიდა ზ. გ-იანს, მცხოვრებს ქ. ქუთაისში, ... №19-ში.

ზემოთქმულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ნ. რ-ის დავის საგანს წარმოადგენდა არა ანდერძით მიღებული ქონება, არამედ ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 1992წ. 3 იანვრის გადაწყვეტილებით ქ. ქუთაისში, ... №19-ში მდებარე სახლის გამოყოფილი ნაწილი, შემდგარი ორი საცხოვრებელი ოთახისაგან ფართით – 23.00 კვ.მ, 30.05 კვ.მ და ორი დამხმარე სათავსოსაგან, ფართით – 8.51 კვ.მ და 4.84 კვ.მ, რომელიც ირიცხებოდა ქუთაისის საბინაო სამმართველოზე და დასახელებული გადაწყვეტილებით აღირიცხა პირვანდელი მესაკუთრეების – პ., ა. და გ. ა-ძეების სახელზე.

ქუთაისის №2 საბინაო-საექსპლუატაციო უბნის თანამშრომლის მიერ 1992წ. 28 აპრილს შედგენილი აქტით დასტურდებოდა, რომ თბილისში, ... №19 საცხოვრებელი სახლის შემოწმებისას გაირკვა შემდეგი: აღნიშნული საცხოვრებელი სახლის ერთი ოთახი ფართით – 30.05 კვ.მ უჭირავს ლ. ბ-ძეს, ხოლო მეორე ოთახი ფართით 23 კვ.მ მის მიერ უნებართვოდ არის დაკავებული. აღნიშნული საცხოვრებელი სახლი სასამართლოს 1992წ. 3 იანვრის გადაწყვეტილებით მოხსნილია საბინაო ბალანსიდან და დაუბრუნდა მის პირვანდელ მფლობელს.

საქმეში არსებული 1993წ. 4 სექტემბრის №119 საბინაო პირობების შემოწმების შესახებ შედგენილი ცნობით დასტურდებოდა, რომ ქუთაისში, ... №19-ში მდებარე საცხოვრებელ ფართობზე 56.80 კვ.მ, რომლის დამქირავებელი იყო აწ გარდაცვლილი ა. ბ-ძე, 1989 წლიდან ცხოვრობდა ე. რ-ძე (გარდაცვლილი ა. ბ-ძის შვილიშვილი).

საქმეში არსებული მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე სააპელაციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ 1993წ. 15 სექტემბერს ქ. ქუთაისის ადგილობრივი მმართველოს ორგანოს №2 საბინაო-საექსპლუატაციო უბნის მიერ ე. რ-ძეზე მოხდა ქუთაისის სასამართლოს 1992წ. 3 იანვრის გადაწყვეტილებით ა., პ. და გ. ა-ძეების სახელზე პირვანდელ მდგომარეობაში აღდგენილი საცხოვრებელი ფართის გასხვისება.

ზემოაღნიშნულ ფაქტობრივ გარემოებას ისიც ადასტურებდა, რომ ქ. ქუთაისის მერია ვერ ამტკიცებდა ა., პ. და გ. ა-ძეების სახელზე 1992წ. 3 იანვრის გადაწყვეტილებით, იმავე წელს ტექნიკურ ბიუროში აღრიცხული საცხოვრებელი ფართის თავისუფალ მდგომარეობაში ყოფნის ფაქტს. ანუ იმ შემთხვევაში, თუკი ქუთაისის №2 საბინაო-საექსპლუატაციო უბნის მიერ აღნიშნული ფართი არ გასხვისებულა, მაშინ პ., ა. და გ. ა-ძეებზე აღრიცხული ფართი იმ დროისათვის თავისუფალი უნდა ყოფილიყო, რაზეც მოცემულ შემთხვევაში ქ. ქუთაისის მერია ვერ მიუთითებდა.

ქ. ქუთაისის სახალხო სასამართლოს 1992წ. 3 იანვრის გადაწყვეტილების შემდეგ, მართალია, აღდგა პირვანდელი მდგომარეობა და ქ. ქუთაისში, ... №19-ში მდებარე სახლის გამოყოფილი ნაწილი, შემდგარი ორი საცხოვრებელი ოთახისაგან, ფართით – 23.00 კვ.მ, 30.05 კვ.მ და ორი დამხმარე სათავსოსაგან ფართით – 8.51 კვ.მ და 4.84 კვ.მ, ტექნიკურ ბიუროში აღირიცხა ა., პ. და გ. ა-ძეების სახელზე, მაგრამ იმავდროულად არ მოიხსნა საბინაო ბალანსიდან აღნიშნული ფართი და მის დამქირავებლად 1993წ. 4 სექტემბრის №119 ცნობის თანახმად, ასევე დარჩა აწ გარდაცვლილი ა. ბ-ძის შვილიშვილი ე. რ-ძე, რომელზედაც 1993წ. 15 სექტემბერს უკანონოდ მოხდა სხვისი ქონების პრივატიზაცია.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ 1993წ. 15 სექტემბრის ხელშეკრულება დაიღო №107 დადგენილების მე-2, მე-4 და მე-5 პუნქტების მოთხოვნათა დარღვევით და შესაბამისად, იგი იყო კანონსაწინააღმდეგო.

სკ-ის 1507-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, განსახილველი ურთიერთობის მიმართ გამოყენებული უნდა ყოფილიყო 1964წ. სამოქალაქო კოდექსი, რომლის 48-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ბათილია გარიგება, რომელიც კანონის მოთხოვნებს არ შეესაბამება.

ამდენად, მოსარჩელის მოთხოვნა 1993წ. 15 სექტემბრის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე კანონიერი იყო და ექვემდებარებოდა დაკმაყოფილებას.

რაც შეეხებოდა ნ. ჩ-დის მოთხოვნას სადავო საცხოვრებელი სახლის მის საკუთრებად აღრიცხვის თაობაზე, აღნიშნული მოთხოვნა უსაფუძვლო იყო, რადგან საქმეში მესამე პირებად ჩაბმული ლ. გ-იასა და ნ. ფ-დის მიერ წარდგენილი 2003წ. 21 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებით და საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდებოდა, რომ სადავო ფართი ე. რ-დისაგან შეიძინეს ლ. გ-იამ და ნ. ფ-ქემ, რის შემდეგაც ზემოაღნიშნულ მისამართზე მდებარე სახლის გამოყოფილი ნაწილი საკუთრების უფლებით მათ სახელზე აღირიცხა.

განსახილველი სარჩელით 2003წ. 21 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება და საჯარო რეესტრის ჩანაწერი დავის საგანს არ წარმოადგენდა და შესაბამისად, სასამართლო მათ კანონიერებაზე ვერ იმსჯელებდა.

გარდა ამისა, სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ, მართალია, ე. რ-ქეზე ბინის პრივატიზაცია უკანონოდ განხორციელდა, თუმცა ლ. გ-იასა და ნ. ფ-დის, როგორც კეთილსინდისიერი შემძენების საკუთრება ვერ გაუქმდებოდა, რადგან სკ-ის 187-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, შემძენი ხდება ნივთის მესაკუთრე მაშინაც, როცა გამსხვისებელი არ იყო ნივთის მესაკუთრე, მაგრამ შემძენი ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია. კეთილსინდისიერად არ ჩაითვლება შემძენი, თუ მან იცოდა ან უნდა სცოდნოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე.

2003წ. 21 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებულია, რომ ნასყიდობის საგანზე ე. რ-დის საკუთრება დასტურდებოდა 1993წ. 15 სექტემბრის ხელშეკრულებით და 2003წ. 19 ნოემბერს გაცემული ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მოსაზრება ნ. ჩ-დის სარჩელის ხანდაზმულობასთან დაკავშირებით და განმარტა, რომ სკ-ის 130-ე მუხლი ხანდაზმულობის ვადის დენის დაწყებას უკავშირებს მოთხოვნის წარმოშობის მონეტს, ანუ დროს, როდესაც პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ. კანონის აღნიშნული ნორმის თანახმად, ხანდაზმულობის ვადის ათვლა არ უკავშირდება მომენტს, როდესაც პირს შეეძლო შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ. თავისთავად ნ. ჩ-დის ქ. ქუთაისში ყოფნა არ ნიშნავდა, რომ მას უნდა სცოდნოდა პრივატიზაციის ხელშეკრულების არსებობისა და ე. რ-დის მიერ ბინის პრივატიზების თაობაზე. ნ. ჩ-დის განმარტებით, 1993 წლიდან 2004 წლამდე იგი ცხოვრობდა აფხაზეთის ტერიტორიაზე, ქ. ტყვარჩელში, რაც დგინდებოდა შესაბამისი ცნობით. ის გარემოება, რომ მან ნამდვილად გაიგო 1993წ. 15 სექტემბერს განხორციელებული ბინის პრივატიზაციის შესახებ, საქმის მასალებით არ დასტურდებოდა. შესაბამისად, სარჩელზე უარის თქმა ხანდაზმულობის მოტივით უსაფუძვლო იყო.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ნ. ჩ-ქემ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება მისი სარჩელის დაუკმაყოფილებელ ნაწილში შემდეგი მოტივებით:

სააპელაციო სასამართლომ არ განიხილა მტკიცებულებები, რომლებიც ასაბუთებდა ნ. ჩ-დის სარჩელის საფუძვლიანობას ქ. ქუთაისში, ... №19-ში მდებარე სახლის ნაწილის მის საკუთრებაში აღრიცხვის შესახებ.

ერთი მხრივ, სააპელაციო სასამართლომ დადგინდად მიიჩნია, რომ სადავო ფართი არაუფლებამოსილი პირის მიერ გასხვისდა, ხოლო, მეორე მხრივ, სასამართლომ მიუთითა ლ. გ-იასა და ნ. ფ-დის კეთილსინდისიერებაზე, რაც არასწორია და არ გამოძინარეობს საქმეში არსებული მტკიცებულებებიდან. 2003წ. 21 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება საჯარო რეესტრში 2004წ. 14 სექტემბრამდე არ დარეგისტრირებულა. შესაბამისად, ლ. გ-ია და ნ. ფ-ქე კანონიერი მესაკუთრეები არ იყვნენ. 2006წ. 6 თებერვალს ნ. ჩ-დის მიერ სარჩელის აღძვრამდე, სასამართლოს წესით სადავო სახლს ყადაღა დაედო, ყადაღის მოხსნის გარეშე კი ლ. გ-ია და ნ. ფ-ქე ნასყიდობის ხელშეკრულებას ვერ დაარეგისტრირებდნენ.

ლ. გ-იამ და ნ. ფ-ქემ ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისას იცოდნენ, რომ სახლი სადავო იყო. ისინი სახლის გამსხვისებლის – ე. რ-დის სახელით პირადად გამოდიოდნენ სასამართლოში აღნიშნულ სახლზე არსებული ყადაღის მოხსნასთან დაკავშირებით არსებულ დავებზე.

სკ-ის 187-ე მუხლის მე-2 ნაწილიდან გამომდინარე, კეთილსინდისიერად არ ჩაითვლება შემძენი, თუ მან იცოდა ან უნდა სცოდნოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. კეთილსინდისიერების ფაქტი უნდა არსებობდეს ნივთის გადაცემამდე ანუ მოცემულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრში გატარებამდე.

რამდენადაც ნ. ჩ-მე წარმოადგენს სადავო ფართზე უფლებამოსილ პირს, შესაბამისად, მას შეუძლია მოითხოვოს სხვა პირების მიერ უკანონოდ დაკავებული საცხოვრებელი ფართის მის სახელზე აღრიცხვა სკ-ის 153-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გასაჩივრდა აგრეთვე ლ. გ-იასა და ნ. ფ-ძის მიერ, რომლებმაც მოითხოვეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება ნ. ჩ-ძის სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების ნაწილში და აღნიშნულ ნაწილში ახალი გადაწყვეტილების მიღებით მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

კასატორები არ ეთანხმებიან სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას ნ. ჩ-ძის სარჩელის ხანდაზმულობის საკითხთან მიმართებაში, რამდენადაც ამ შემთხვევაში სასამართლოს არ გამოურკვევია, თუ რამ შეუძალა ხელი ნ. ჩ-ძეს თავისი დარღვეული უფლების შესახებ ინფორმაციის მიღებაში და როდის შეიტყო მან ამის შესახებ.

გარდა ამისა, სააპელაციო სასამართლოს არ გამოურკვევია ძირეული მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოება, კერძოდ, წარმოადგენს თუ არა ნ. ჩ-ძე პ., ა. და გ. ა-ძეების მემკვიდრეს და მიღებული აქვს თუ არა მათგან სამკვიდრო.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ფაქტობრივი გარემოება იმის შესახებ, რომ დავის საგანს წარმოადგენდა არა ნ. ჩ-ძის მიერ 1985წ. 29 ივლისის ანდერძისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა, არამედ ქალაქ ქუთაისის სასამართლოს 1992წ. 3 იანვრის გადაწყვეტილებით პირვანდელი მესაკუთრეების – პ., ა. და გ. ა-ძეების სახელზე აღრიცხული ფართი: 2 საცხოვრებელი ოთახი ფართით – 23,00 კვ.მ, 30.05 კვ.მ და ორი დამხმარე სათავსო ფართით – 8,51 კვ.მ და 4,84 კვ.მ. იმავდროულად, სასამართლოს არ გამოურკვევია, წარმოადგენდა თუ არა ეს ფართი ე. რ-ძის მიერ პრივატიზებულ ფართს. 1993წ. 15 სექტემბრის ხელშეკრულებისა და 1993წ. 4 სექტემბრის №119 ცნობის მიხედვით, ე. რ-ძემ მოახდინა 56 კვ.მ 3 საცხოვრებელი ოთახის პრივატიზება დამხმარე ფართით. ამ საკითხის გასარკვევად სასამართლომ შესთავაზა ქ. ქუთაისის მთავრობის წარმომადგენელს, წარედგინა მონაცემები ფართთან დაკავშირებით, თუმცა შედეგს არ დაელოდა. ამასთან, სასამართლომ დააკმაყოფილა მათი შუამდგომლობა საჯარო რეესტრიდან პირველადი დოკუმენტების გამოთხოვის შესახებ, მაგრამ, საბოლოოდ, დასჯერდა საჯარო რეესტრის მიერ ბოლო პერიოდის ჩანაწერების გამოგზავნას და არ გამოითხოვა მონაცემები 1940 და შემდგომი პერიოდის შესახებ, რაც ცხადს გახდიდა სადავო საკითხს.

იმ ფაქტობრივი გარემოების დადგენის პირობებში, რომ დავის საგანს წარმოადგენდა პ., ა. და გ. ა-ძეების სახელზე ქუთაისის სასამართლოს 1992წ. 3 იანვრის გადაწყვეტილებით აღრიცხული ქონება, სასამართლოს უნდა დაედგინა, თუ რა კავშირი ჰქონდა ამ ქონებასთან ნ. ჩ-ძეს. ამ საკითხის გარკვევისას სასამართლო უთითებდა ორ გარემოებას, რომ ნ. ჩ-ძე 1992წ. 3 იანვრის გადაწყვეტილების მიხედვით არის გ. ა-ძის მემკვიდრე და რომ ნ. ჩ-ძე არის მ. ა-ძის მემკვიდრე. საქმის მასალებში არ მოიპოვებოდა მტკიცებულება, რომლითაც დადასტურდებოდა ნ. ჩ-ძის ნათესაური კავშირი პ., ა. და გ. ა-ძეებთან. ასევე არ მოიპოვებოდა მტკიცებულება იმის დასადასტურებლად, რომ ნ. ჩ-ძემ რაიმე ფორმით მიიღო მათი სამკვიდრო.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინებაში არსებული მითითებების შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს ევალებოდა, გაერკვია ნ. ჩ-ძის მიერ პრივატიზების სარწმუნოდ შეტყობის საკითხი, ნ. ჩ-ძის მიერ მემკვიდრეობის მიღების საკითხი, ასევე სადავო ფართის სამემკვიდრეო მასაში არსებობის საკითხი, რაც სააპელაციო სასამართლოს არ გამოურკვევია.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, საკასაციო საჩივრების საფუძვლების გამოკვლევის შედეგად მიიჩნევს, რომ ნ. ჩ-ძის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო ლ. გ-იასა და ნ. ფ-ძის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო საჩივრის დავის საგანია ქ. ქუთაისის მერიასა და ე. რ-ძეს შორის 1993წ. 15 სექტემბერს დადებული ბინის პრივატიზების ხელშეკრულების ბათილად ცნობა და აღნიშნული ბინის ნ. ჩ-ძის საკუთრებად აღრიცხვა. სააპელაციო სასამართლოს მიერ სარჩელი დაკმაყოფილებულია პირველი მოთხოვნის – პრივატიზების ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ნაწილში, ხოლო ბინის ნ. ჩ-ძის საკუთრებად აღრიცხვის ნაწილში სარჩელზე უარია ნათქვამი. საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას ბინის ნ. ჩ-ძის საკუთრებად აღრიცხვის ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძვლების არარსებობის შესახებ.

სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ ქ. ქუთაისის მერიასა და ე. რ-ძეს შორის 1993წ. 15 სექტემბრის პრივატიზების ხელშეკრულების დადების შემდეგ ე. რ-ძემ აღნიშნული ბინა გაასხვისა ლ. გ-იასა და ნ. ფ-ძეზე 2003წ. 21 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებით. ნ. ჩ-ძე ისე ითხოვს აღნიშნული ბინის თავის საკუთრებად აღრიცხვას, რომ იგი სადავოდ არ ხდის ე. რ-ძის შემდგომი მესაკუთრეების მიერ ბინის საკუთრებაში შექმნას. ამდენად, თუნდაც პრივატიზების ხელშეკრულების ბათილად ცნობა ავტომატურად ვერ განაპირობებს ნ. ჩ-ძის სახელზე ბინის აღრიცხვას და ნ. ჩ-ძის საკუთრების უფლებას სადავო ბინაზე, რამდენადაც პრივატიზების ხელშეკრულების გარდა სახეზეა აღნიშნულ ბინაზე საკუთრების გადასვლის სხვა სამართლებრივი საფუძვლები, რომელთა არსებობა გამორიცხავს მითითებული მოთხოვნის დაკმაყოფილებას.

საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას პრივატიზების ხელშეკრულების ბათილობის მოთხოვნის ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილების პირობების არსებობის შესახებ. აღნიშნული მოთხოვნა სააპელაციო სასამართლომ საფუძვლიანად მიიჩნია და, იმავდროულად, გამორიცხა ამ ნაწილში სარჩელის ხანდაზმულობა. სააპელაციო სასამართლომ სარჩელი ხანდაზმულად არ მიიჩნია მხოლოდ იმ მოტივით, რომ, როგორც ნ. ჩ-ძე განმარტავდა, იგი 1993 წლიდან 2004 წლამდე იმყოფებოდა აფხაზეთში, 1994 წელს ქუთაისში ყოფნა კი, როგორც ამას პირველი ინსტანციის სასამართლო ერთ-ერთი სამოქალაქო საქმის სხდომის ოქმის საფუძველზე დადგენილად მიიჩნევდა, არ ნიშნავდა იმას, რომ ნ. ჩ-ძეს უნდა სცოდნოდა პრივატიზების ხელშეკრულების არსებობისა და ე. რ-ძის მიერ ბინის პრივატიზების თაობაზე.

მოცემულ შემთხვევაში პრივატიზების სადავო ხელშეკრულება დადებულია 1993წ. 15 სექტემბერს, ხოლო სარჩელი აღნიშნული ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნით აღძრულია 2004 წელს. ამ შემთხვევაში იმდენად დიდი პერიოდია გასული ბინის პრივატიზებიდან სარჩელის აღძვრამდე, რომ სარჩელის ხანდაზმულობის უარსაყოფად უდავოდ უნდა გამოირიცხებოდა ნ. ჩ-ძის მიერ ბინის ე. რ-ძეზე პრივატიზების გაგების შე-ძლებლობა.

საპელაციო სასამართლოს დადგენილი აქვს, რომ ქ. ქუთაისში, ... №19-ში მდებარე სახლში აღნიშნული პრივატიზების ხელშეკრულების დადებამდე სახლის გამოყოფილი ნაწილი, კერძოდ, 8/24 ნაწილი, რომელიც წარმოადგენდა ნ. ჩ-ძის მიერ მ. ა-ძისაგან ანდერძით მიღებულ ქონებას, 1993წ. 7 ივლისის ხელშეკრულებით ნ. ჩ-ძემ გაასხვისა მოქალაქე ზ. გ-იანზე. ამდენად, უდავოდ დადგენილია, რომ ნ. ჩ-ძეს იმავე სახლში, რომელშიც სადავო პრივატიზების ხელშეკრულებით გასხვისებული ფართი, საკუთრებაში გააჩნდა სხვა ფართი. სააპელაციო სასამართლოს მიერ ასევე დადგენილია, რომ აღნიშნულ სახლში პრივატიზების ხელშეკრულებით გასხვისებულ სადავო ფართში ნ. ჩ-ძეს არ უცხოვრია, აღნიშნულ ფართში ცხოვრობდა ა. ბ-ძე, ხოლო შემდეგ ბინა პრივატიზების ხელშეკრულებით გადავიდა ე. რ-ძის საკუთრებად. იმავდროულად დადგენილია, რომ ნ. ჩ-ძე ე. რ-ძის მიერ პრივატიზებულ ფართს ფაქტობრივად არ ფლობდა. ამდენად, ნ. ჩ-ძეს უდავოდ უნდა სცოდნოდა, თუ ვინ სარგებლობდა 1993 წლიდან მოყოლებული სადავო ფართით.

ნ. ჩ-ძე იმ გარემოების გამაქარწყლებელ ძირითად არგუმენტად, რომ მას 2004 წლამდე არ შეიძლებოდა სცოდნოდა ე. რ-ძის მიერ ბინის პრივატიზების შესახებ, მიუთითებს, რომ იგი 1993 წლიდან 2004 წლამდე იმყოფებოდა აფხაზეთში და აღნიშნული პრივატიზების თაობაზე ვერ ეცოდინებოდა. საქმის მასალებით ვერ დასტურდება 1993 წლიდან 2004 წლამდე ნ. ჩ-ძის აფხაზეთში ყოფნის სარწმუნოება და აღნიშნულის თაობაზე სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა სრულიად დაუსაბუთებელია.

საქმის მასალებში წარმოდგენილია ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს საგამოძიებო კოლეგიის 2006წ. 27 ოქტომბრის დადგენილება წინასწარი გამოძიების შეწყვეტის თაობაზე საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, რომლითაც ნ. ჩ-ძის საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და ძალაში დარჩა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2006წ. 25 აგვისტოს დადგენილება სისხლის სამართლის საქმეზე ნ. და ნუ. ჩ-ძეებისადმი ბუქარის განხორციელების ფაქტზე წინასწარი გამოძიების შეწყვეტის შესახებ ქუთაისის რაიონული პროკურატურის 2006წ. 5 ივლისის დადგენილების უცვლელად დატოვების თაობაზე, რომელიც გასაჩივრებას არ ექვემდებარებოდა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს საგამოძიებო კოლეგიის მითითებულ დადგენილებაში საქმეზე ჩატარებული გამოძიებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებში, რაც გაიზიარა საგამოძიებო კოლეგიამ, მითითებულია შემდეგი: 1994 წლიდან ნ. ჩ-ძესა და ე. რ-ძეს შორის მიმდინარეობდა სამოქალაქო დავა ქუთაისში, ... №9-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის საკუთრების უფლების მოპოვებასთან დაკავშირებით, რომელიც განიხილა ქუთაისის საქალაქო სასამართლომ და გადაწყვეტილება მიიღო ე. რ-ძის სასარგებლოდ. აღნიშნული დავის მიმდინარეობისას არაერთხელ

მოხდა სიტყვიერი შელაპარაკება მოწინააღმდეგე მხარეებს შორის, რა დროსაც 1994 წელს ე. რ-ძე და მისი და დაემუქრნენ ნ. ჩ-ძეს მოკვლით და სახლის წართმევით. იმავე წელს ნ. ჩ-ძის ქალიშვილს დასახელებული პირები დაემუქრნენ სასამართლო პროცესის მოგებით და სადავო ფართის წართმევით. ამდენად, ზემოაღნიშნული სასამართლო დადგენილებით უდავოდ დადგენილია 1994 წლიდან, მას შემდეგ, რაც ნ. ჩ-ძეს გასხვისებული აქვს შანიძის აღმართზე მდებარე საცხოვრებელი სახლის 8/24 ნაწილი, ნ. ჩ-ძესა და ე. რ-ძეს შორის იმავე საცხოვრებელ სახლზე დავის არსებობა.

ნ. ჩ-ძის სარჩელზე, რომელიც მას 2004წ. 29 ოქტომბერს აქვს აღძრული, ნ. ჩ-ძის მიერვე დართულია 1997 წელს გაცემული ტექტიურის ცნობა ე. რ-ძის მიერ სადავო ბინის პრივატიზების შესახებ.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების ერთობლიობაში შეფასება იძლევა დასკვნის საფუძველს, რომ ნ. ჩ-ძეს 1993 წლიდან 1998 წლამდე – 2004 წელს სარჩელის აღძვრიდან 6წ. უკან დახვეით პერიოდამდე უნდა სცოდნოდა სადავო ბინის ე. რ-ძის მიერ დაუფლებისა და პრივატიზების თაობაზე. ამდენად, მოცემულ შემთხვევაში გასულია როგორც 1964წ. სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 75-ე მუხლით დადგენილი ხანდაზმულობის 3-წლიანი ვადა, ისე ახალი სკ-ის 129-ე მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული უძრავ ნივთებზე ხანდაზმულობის 6-წლიანი ვადა.

გარდა ხანდაზმულობისა, ნ. ჩ-ძის სარჩელი არსებითადაც უსაფუძვლოა. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ 1993წ. 15 სექტემბრის ხელშეკრულება დაიდო №107 დადგენილების მე-2, მე-4 და მე-5 პუნქტების მოთხოვნათა დარღვევით.

სააპელაციო სასამართლომ იმავდროულად დადგენილად მიიჩნია, რომ ნ. ჩ-ძის სარჩელის დავის საგანს წარმოადგენდა არა 1985წ. ანდერძით მიღებული ქონება, არამედ ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 1992წ. 3 იანვრის გადაწყვეტილებით ქ. ქუთაისში, ... ქ. №2-ში მდებარე სახლის გამოყოფილი ნაწილი, შემდგარი ორი საცხოვრებელი ოთახისაგან ფართით – 23.00 კვ.მ, 30.05 კვ.მ და ორი დამხმარე სათავსოსაგან ფართით – 8.51 კვ.მ და 4.84 კვ.მ, რომელიც ირიცხებოდა ქუთაისის საბინაო სამმართველოზე და დასახელებული გადაწყვეტილებით აღირიცხა პირვანდელი მესაკუთრების – პ., ა. და გ. ა-ძეების სახელზე. სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ნ. ჩ-ძემ ანდერძით მიღებული ქონება გაასხვისა ზ. გ-იანზე. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოების სისწორე ნ. ჩ-ძის მიერ საკასაციო საჩივარში სადავოდ არ არის გამხდარი, რის გამოც საკასაციო სასამართლო, სსკ-ის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე მას დამტკიცებულად მიიჩნევს.

ამდენად, ნ. ჩ-ძე სადავოდ ხდის პრივატიზების ხელშეკრულებას იმ ფართზე, რომელზეც მას სამკვიდრო მოწმობა არ გააჩნია. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 1992წ. 3 იანვრის გადაწყვეტილების გამოტანიდან სარჩელის აღძვრამდე – 2004 წლამდე პერიოდში მას არ მოუთხოვია აღნიშნული გადაწყვეტილების აღსრულება მისი პ., ა. და გ. ა-ძეების მემკვიდრედ ცნობასთან მიმართებაში. ამასთან, 1992 წელს ა-ძეებისათვის სასამართლო გადაწყვეტილებით მიკუთვნებული ქონება ვერ იქნებოდა 1985წ. სამკვიდრო მოწმობაში ასახული. ამ პირობებში სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება პრივატიზების ხელშეკრულების გაუქმების შესახებ არ შეესაბამება სარჩელის აღძვრის წინაპირობების არსებობას.

სააპელაციო სასამართლო ასევე უთითებს, რომ ქ. ქუთაისის სახალხო სასამართლოს 1992წ. 3 იანვრის გადაწყვეტილების შემდეგ, მართალია, აღდგა პირვანდელი მდგომარეობა და ქ. ქუთაისში, ... №19-ში მდებარე სახლის გამოყოფილი ნაწილი, შემდგარი ორი საცხოვრებელი ოთახისაგან ფართით – 23.00 კვ.მ, 30.05 კვ.მ და ორი დამხმარე სათავსოსაგან ფართით – 8.51 კვ.მ და 4.84 კვ.მ ტექნიკურ ბიუროში აღირიცხა ა., პ. და გ. ა-ძეების სახელზე, მაგრამ იმავდროულად არ მომხდარა საბინაო ბალანსიდან აღნიშნული ფართის მოხსნა და მის დამქირავებლად, 1993წ. 4 სექტემბრის №119 ცნობის თანახმად, დარჩა აწვარდაცვლილი ა. ბ-ძის შვილიშვილი ე. რ-ძე, რომელზედაც 1993წ. 15 სექტემბერს უკანონოდ მოხდა სხვისი ქონების პრივატიზაცია. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ პრივატიზების მომენტისათვის სადავო ბინა, ერთი მხრივ, ირიცხებოდა ა., პ. და გ. ა-ძეების სახელზე, ხოლო, მეორე მხრივ, საბინაო ბალანსზეც ირიცხებოდა. ამდენად, აღნიშნულ საკითხთან მიმართებაში წინააღმდეგობრივია სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება და გაურკვეველია სააპელაციო სასამართლოს დასკვნა, რომ პრივატიზების ხელშეკრულება დაიდო მინისტრთა კაბინეტის 1992წ. 1 თებერვლის №107 დადგენილების მე-4 მუხლის დარღვევით, რომლის თანახმად, საცხოვრებელი ბინის უსასყიდლოდ

გადაცემა ხორციელდება ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების მიერ, რომელთა ბალანსზეც ირიცხება საცხოვრებელი ბინა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, სსკ-ის 410-411-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ნ. ჩ-ძის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. ლ. გ-იასა და ნ. ფ-ძის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
3. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 25 აპრილის გადაწყვეტილება უცვლელად დარჩეს იმ ნაწილში, რომლითაც ნ. ჩ-ძეს ქ. ქუთაისში, ... №19-ში მდებარე სახლის ნაწილის მის საკუთრებაში აღრიცხვაზე ეთქვა უარი;
4. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 25 აპრილის გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი ქ. ქუთაისის მერიასა და ე. რ-ძეს შორის 1993წ. 15 სექტემბერს დადებული ბინის პრივატიზების ხელშეკრულება. ამ ნაწილში საკასაციო სასამართლოს მიერ მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
5. ნ. ჩ-ძის სარჩელი ქ. ქუთაისის მერიასა და ე. რ-ძეს შორის 1993წ. 15 სექტემბერს დადებული პრივატიზების ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ნაწილში არ დაკმაყოფილდეს;
6. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

ფართის საჯარო რეესტრში აღრიცხვის საფუძველი

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

№ ბს-933-895 (კ-07)

15 აპრილი, 2008 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა შემადგენლობა: ნ. წკეპლაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

მ. ვაჩაძე,

ნ. ქადაგიძე

დავის საგანი: ხელშეკრულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა, ქმედების განხორციელება, საჯარო რეესტრის ჩანაწერში ცვლილებების შეტანა.

საკასაციო სასამართლომ საქმის მასალების გაცნობის შედეგად

გ ა მ ო ა რ კ ვ ი ა :

ლ. კ-ძემ სარჩელი აღძრა თბილისის დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონულ სასამართლოში მოპასუხეების – დიდუბე-ჩუღურეთის რ-ნის გამგეობისა და ქ. თბილისის მერიის ტექლრიცხვის სამსახურის მიმართ, მესამე პირის – ვ. კ-ოვის მონაწილეობით, რომლითაც მოითხოვა პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, საკუთრების უფლების აღიარება, ტექლრიცხვისა და საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში შესაბამისი ცვლილებების შეტანა.

საქმის გარემოებები:

1992 წელს, ... ქ. №41-ში, ე.წ. იტალიური ეზოს მობინადრეებმა, მათ შორის, მოსარჩელემ მოახდინეს ბინების პრივატიზაცია. 2001წ. ნოემბერში მეზობლის ბინა შეიძინა ვ. კ-ოვმა,

რომელმაც წამოიწყო სარემონტო სამუშაოები, მათ შორის, საერთო საკუთრებაში არსებულ სხვენზე. მოსარჩელემ მიმართა გამგეობას, საიდანაც 2001წ. 25 სექტემბერს №კ 5278 წერილით აცნობეს, რომ საკითხის გადაწყვეტისათვის მიემართა სასამართლოსთვის. მოსარჩელემ მიმართა დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონულ სასამართლოს და სასამართლო გადაწყვეტილებით მისი მოთხოვნა დაკმაყოფილდა, ხოლო ვ. კ-ოვს დაევალა ქ. თბილისში, ... ქ. №41-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის თავზე განთავსებული სხვენის გამოთავისუფლება და მისი პირვანდელ მდგომარეობაში აღდგენა.

სარჩელის ფაქტობრივი საფუძვლები:

დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოპასუხე ვ. კ-ოვმა. სასამართლოს მთავარ სხდომაზე ვ. კ-ოვმა წარადგინა პრივატიზაციისა და ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც მოსარჩელისათვის ცნობილი გახდა, რომ მის მეზობელ ვ. ა-იანცსა და ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს №43 საბინაო საქსპლუატაციო წარმომადგენელ ნ. ჯ-ავას შორის გაფორმებული პრივატიზაციის ხელშეკრულებით, ვ. ა-იანცს საკუთრებაში გადაეცა მისი კუთვნილი ორი ოთახი 36 კვ.მ, თუმცა აქვე აღნიშნულია, რომ მას ასევე საკუთრებაში გადაეცა დამხმარე – 57 კვ.მ, რომელიც მჭიდროდ დასახლებულ ეზოში ფიზიკურად არ არსებობს, არც საინვენტარიზაციო გეგმაში და არც პრივატიზაციის ხელშეკრულებაში კონკრეტულად არ არის მითითებული თუ რომელ დამხმარე ფართზეა საუბარი.

სარჩელის სამართლებრივი საფუძვლები:

საქართველოს რესპუბლიკის 1992წ. №107 დადგენილების თანახმად, საქართველოში ბინების პრივატიზაცია წარმოადგენს მოქალაქეთათვის სახელმწიფო და საზოგადოებრივ საბინაო ფონდში მათ მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სახლის (ბინის) ნებაყოფლობით, შეღავათიანი პირობებით საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემას. პრივატიზაციის ობიექტი კი შეიძლება იყოს საცხოვრებელი სახლი (ბინა). სადავო პრივატიზაციის ხელშეკრულების ობიექტის ნაწილს წარმოადგენს გაურკვეველი ფართი, რომელიც ვ. ა-იანცს უსაფუძვლოდ მიეკუთვნა. სხვენი წარმოადგენს საერთო სარგებლობის ობიექტს, შესაბამისად იგი ცალკე პრივატიზაციის ობიექტი არ შეიძლება გახდეს. სკ-ის 211-ე მუხლის თანახმად, შენობის ნაწილები, რომლებიც აუცილებელია ამ შენობის სიმტკიცისა და უსაფრთხოებისათვის, ისევე როგორც ბინის მესაკუთრეთა საერთო სარგებლობაში არსებული შენობა-ნაგებობანი, არ შეიძლება იყოს ინდივიდუალური საკუთრების საგანი მაშინაც კი, როცა ისინი ინდივიდუალურ საკუთრებაში მოქცეულ ფართობზეა განლაგებული. გარდა აღნიშნულისა, სხვენი, რომელიც მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული ბინის თავზე მდებარეობს, წარმოადგენს სახურავსა და ოთახის ჭერს შორის წარმოშობილ სივრცეს სკ-ის 151-ე მუხლის თანახმად, განეკუთვნება მთავარი ნივთის საკუთვნილებს. ამდენად, სკ-ის 150-ე მუხლის თანახმად, მასზე ვრცელდება მოსარჩელის ინდივიდუალური საკუთრების უფლება.

თბილისის დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონული სასამართლოს 2004წ. 23 თებერვლის გადაწყვეტილებით ლ. კ-ძის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი 1992წ. 22 ივლისს ვ. ა-იანცსა და ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს შორის დადებული პრივატიზაციის ხელშეკრულება ლ. კ-ძის ინდივიდუალური საკუთრების ზემო ვერტიკალურ პერიმეტრზე არსებული სხვენის ფართის ნაწილზე; დიდუბე-ჩუღურეთის რ-ნის გამგეობას დაევალა პრივატიზაციის ხელშეკრულებაში სათანადო ცვლილებების შეტანა; ქ. თბილისის მერიის ტექადრიცხვის სამსახურს დაევალა ... ქ. №41-ში სახლთმფლობელობის გეგმა-ნახაზში ლიტერ „ბ-ბ-ს“ მანსარდის კ-ძის საცხოვრებელი ოთახების თავზე არსებული ფართის სხვენის ამორიცხვა და სახლთმფლობელობის გეგმაში შესაბამისი ცვლილებების შეტანა; ასევე ქ. თბილისის მიწის მართვის დეპარტამენტს დაევალა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში შესაბამისი ცვლილებების შეტანა, რაც რაიონულმა სასამართლომ დაასაბუთა შემდეგნაირად:

რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტები:

ქ. თბილისის ტექადრიცხვის სამსახურიდან გამოთხოვილი სახლთმფლობელობის წიგნის თანახმად, წინამძღვრიშვილის ქ. №41-ში მდებარე სახლთმფლობელობა მისი პირველადი აღრიცხვიდან და 1992წ.თვისაც წარმოადგენდა ორსართულიან ნაგებობას, მის საინჟინრო-ტექნიკურ მონაცემებში 1992წ. მდგომარეობით მანსარდის შესახებ მონაცემები არ მოიპოვებოდა. მანსარდა სახლთმფლობელობის ნახაზში გაჩნდა 2002წ. დეკემბერში და ჩანართის სახით დაერთო მას. ამასთან, მიუხედავად სასამართლოს მოთხოვნისა, მოპასუხეთა მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი დოკუმენტი, რომელიც საფუძვლად დაედო სხვენსართულის სახით მანსარდის რეგისტრაციას ტექადრიცხვის სამსახურის მონაცემებში.

სასამართლოს დასკვნით, სახლის სხვენის სადავო ნაწილი სხვენსართულად რეგისტრაციამდე სკ-ის 211-ე მუხლის გათვალისწინებით წარმოადგენდა ბინის საკუთრებათა საერთო სარგებლობაში არსებულ ფართს და მისი ინდივიდუალურ საკუთრებად გადაქცევა მოხდა კანონიერი საფუძვლების გარეშე.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ პრივატიზაციის ხელშეკრულების დადებისას ა-იანცის კუთვნილი დამხმარე ფართის სახლთმფლობელობის სხვენის ნაწილის ხარჯზე გაზრდა მოხდა უსაფუძვლოდ, საინჟინრო-ტექნიკური მონაცემების უგულებელყოფით, მოსარჩელისა და მობინადრეთა ინტერესების გაუთვალისწინებლად და მათი თანხმობის გარეშე. გარდა აღნიშნულისა, კ-ოვის 39 კვ.მ საცხოვრებელ ფართთან შედარებით, დამხმარე ფართის (57 კვ.მ) ოდენობა სასამართლომ დაუსაბუთებლად მიიჩნია და განმარტა, რომ ბინის საცხოვრებელი ფართის ოდენობა განაპირობებს დამხმარე ფართის შეფარდებით ოდენობას და როგორც წესი, საცხოვრებელ ფართზე ნაკლებია.

სასამართლოს დასკვნით, სახლის სხვენი წარმოადგენს ნაგებობის ნაღვექებისაგან დასაცავი საინჟინრო კონსტრუქციის – სახლის სახურავსა და ჭერს შორის წარმოშობილ სივრცეს. ასეთი ფართის სამოქალაქო ბრუნვის სივრცეში მოქცევისათვის აუცილებელია მისი საინჟინრო-ტექნიკური თვისებების შესაბამისობაში მოყვანა დადგენილ სტანდარტებთან, რაც მხოლოდ სათანადო ორგანოების მიერ გაცემული ნებართვებითაა შეძლებელი და საჭიროებს ყველა მობინადრის თანხმობას ასეთ ცვლილებასა და მშენებლობაზე (მიშენება, დაშენება, გადაკეთება). მოსარჩელის ჭერი ხისაა და ამავდროულად, მანსარდად რეგისტრირებული სხვენის იატაკს წარმოადგენს, აღნიშნული კი ადასტურებდა მანსარდის რეგისტრაციის არაკანონიერებას.

სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელემ უფლების დარღვევის შესახებ შეიტყო 2002წ. დეკემბრის შემდგომ, სახლთმფლობელობის გეგმაში მანსარდის რეგისტრაციის შედეგად, ამდენად სკ-ის 130-ე მუხლის თანახმად, სარჩელი არ იყო ხანდაზმული. ამასთან, სასამართლოს მითითებით, სამოქალაქო სამართლის კოდექსის (1964 წ.) და სკ-ის 54-ე მუხლის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალავს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს და ზნეობრივ ნორმებს, რის გამოც სარჩელი ექვემდებარებოდა დაკმაყოფილებას.

რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ვ. კ-ოვმა, რომლითაც მოითხოვა მისი გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, შემდეგი მოტივით:

აპელანტის მითითებით, რაიონულმა სასამართლომ საქმე განიხილა მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევებით, ამასთან სასამართლო დაეყრდნო არაობიექტურ მონაცემებს, რომლებიც საქმის არსიდან არ გამომდინარეობდა. საქმეში წარმოდგენილია უზენაესი სასამართლოს 2003წ. 11 დეკემბრის განჩინება საქმეზე №ბს-387-1043, რომელშიც აღნიშნულია, რომ სადავო ფართი წარმოადგენს არა სახლის სხვენს, არამედ მანსარდს. ასევე დადგენილია, რომ 57 კვ.მ დამხმარე ფართი ერთ მთლიან ფართს კი არ წარმოადგენს, არამედ სხვადასხვა დამხმარე ფართის ჯამს და სწორად არის აღრიცხული საჯარო რეესტრში, რასაც რაიონულმა სასამართლომ შეფასება არ მისცა.

სააპელაციო სასამართლოს 2006წ. 30 მარტის საოქმო განჩინებით, ლ. კ-ძის გარდაცვალების გამო, საქმეში მის უფლებამონაცვლედ ჩაება ნ. ძ-ევა.

სააპელაციო სასამართლოს 2007წ. 14 ივნისის გადაწყვეტილებით სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, გაუქმდა რაიონული სასამართლოს 2004წ. 23 თებერვლის გადაწყვეტილება ლ. კ-ძის სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; ნ. ძ-ევას (მოსარჩელის უფლებამონაცვლედ) სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რაც სააპელაციო სასამართლომ დაასაბუთა შემდეგნაირად:

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტები:

სააპელაციო სასამართლომ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2 და სსკ-ის 377.1 მუხლების გამოყენების შედეგად მიიჩნია, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდებოდა, რომ მოსამზადებელ ეტაპზე მოსარჩელის წარმომადგენელმა დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა და მოითხოვა: 1. სადავო პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა ლ. კ-ძის საცხოვრებელი ოთახების ზემოთ, ვერტიკალურ პერიმეტრზე არსებული სხვენის ფართის ნაწილში; 2. დიდუბე-ჩუღურეთის რ-ნის გამგეობისათვის პრივატიზაციის ხელშეკრულებაში სათანადო ცვლილებების შეტანის დაკისრება; 3. ტექლარიცხვის სამსახურისათვის სახლთმფლობელობის გეგმა-ნახაზში ლიტერ „ბ-ბ“ 1 მანსარდიდან კ-ძის საცხოვრებელი ოთახების თავზე არსებული ფართის (სხვენის) ამორიცხვა და სახლთმფლობელობის გეგმაში შესაბამისი ცვლილებების შეტანის დაკისრება; 4. საჯარო რეესტრში შესაბამისი ცვლილებების შეტანა.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ 2004წ. 23 თებერვალს, სასამართლოს მთავარ სხდომაზე, მოსარჩელის წარმომადგენელმა (სსკ-ის 98-ე მუხლით დადგენილი წესით წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების არმქონე პირმა) გობოსაშვილმა განმარტა, რომ „მათი მოთხოვნაა პრივატიზაციის ხელშეკრულების ნაწილის ბათილად ცნობა და ტექლარიცხვისა და საჯარო რეესტრში ცვლილებების შეტანა“, რასაც მოსარჩელე ლ. კ-მ არ დასთანხმებია. ამავე სხდომაზე მოსარჩელე ლ. კ-მ და რწმუნებულმა გობოსაშვილმა მოითხოვეს სარჩელის დაკმაყოფილება. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, მოსამზადებელ ეტაპზე მოსარჩელეს ან მის წარმომადგენელს სასარჩელო მოთხოვნა არ დაუზუსტებია. ამასთან, სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ ის გარემოება, რომ I ინსტანციის სასამართლოს მიერ არ იქნა განხილული სასარჩელო მოთხოვნები მთლიანად და არ იქნა გამოტანილი შესაბამისი გადაწყვეტილება. ამდენად, სააპელაციო პალატა უფლებამოსილი იყო შეემოწმებინა ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით I ინსტანციის გადაწყვეტილება, მხოლოდ სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში.

საქმის მასალების თანახმად, 1999წ. 22 ივლისს დაიდო ხელშეკრულება ვ. აიდანანცსა და ადგილობრივ მმართველობის ორგანოს შორის, რომლის თანახმად, ვ. ა-იანცს საკუთრებაში გადაეცა ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს კუთვნილი საცხოვრებელი სახლი ქ. თბილისში, ... ქუჩის №41-ში, რომელიც შედგებოდა ორი ოთახისაგან, საცხოვრებელი 36 კვ.მ, 57 კვ.მ დამხმარე და სასარგებლო 93 კვ.მ-ისგან. აღნიშნული უძრავი ქონება (საჯარო რეესტრის ამონაწერი ბინის არასაცხოვრებელი ფართის შესახებ 09.08.2001წ. №18983/2001წ.) 2001წ. 27 ივლისს გაფორმებული სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე საკუთრების უფლებით გადაეცა ნ. ლ-შვილს, რომელმაც იგი 2001წ. 14 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გაასხვისა ვ. კ-ოვზე, რაც 2001წ. 20 ნოემბერს საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ვ. კ-ოვზე თბილისის საჯარო რეესტრში. თბილისის დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონული სასამართლოს 2002წ. 28 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ლ. კ-ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა. მოპასუხე ვ. კ-ოვს დაევალა ქ. თბილისში, ... ქ. №41-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის თავზე განთავსებული სხვენის გამოთავისუფლება და იგი აღდგენილ იქნა პირვანდელ მდგომარეობაში. თბილისის საოლქო სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა სააპელაციო პალატის 2003წ. 5 ივნისის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ვ. კ-ოვის სააპელაციო საჩივარი. გაუქმდა თბილისის დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონული სასამართლოს 2002წ. 28 ნოემბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ლ. კ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2003წ. 11 დეკემბრის განჩინებით არ დაკმაყოფილდა ლ. კ-ის საკასაციო საჩივარი და უცვლელად დარჩა თბილისის საოლქო სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა სააპელაციო პალატის 2003წ. 5 ივნისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლოს დასკვნით, კანონიერ ძალაში შესული თბილისის საოლქო სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა სააპელაციო პალატის 2003წ. 5 ივნისის გადაწყვეტილებითა და საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2003წ. 11 დეკემბრის განჩინებით დადგენილია, რომ სადავო 57 კვ.მ არა ერთ მთლიან, არამედ სხვადასხვა დამხმარე ფართის ჯამს წარმოადგენდა. ამასთან, სადავო ფართი არ არის სხვენი, არის მანსარდა და იგი ასეთადაა აღრიცხული საჯარო რეესტრში.

სააპელაციო სასამართლომ გამოიყენა სსკ-ის 106 „ბ“ მუხლი და განმარტა, რომ მხარეები თავისუფლდებიან მტკიცებულებათა წარმოდგენისაგან ისეთი ფაქტების დასადასტურებლად, რომლებსაც თუმცა ემყარება მათი მოთხოვნები თუ შესაგებელი, მაგრამ დამტკიცებას არ საჭიროებს, კერძოდ, ფაქტები, რომლებიც დადგენილია ერთ სამოქალაქო საქმეზე სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, თუ სხვა სამოქალაქო საქმეების განხილვისას იგივე მხარეები მონაწილეობენ.

სააპელაციო სასამართლოს დასკვნით, დამტკიცებას არ საჭიროებდა და პრეიუდიციული ძალა გააჩნდა კანონიერ ძალაში შესულ თბილისის საოლქო სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა სააპელაციო პალატის 2003წ. 5 ივნისის გადაწყვეტილებითა და საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2003წ. 11 დეკემბრის განჩინებით დადგენილ ფაქტებს. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ უსაფუძვლობის გამო არ გაიზიარა მოსარჩელისა და რაიონული სასამართლოს მოსაზრება, რომ განსახილველი დავის შემთხვევაში სადავო დამხმარე 57 კვ.მ არის მანსარდა და არა სხვენი.

ამასთანავე, აღნიშნული ფართი არ წარმოადგენს ერთ მთლიან ფართს და არის სხვადასხვა დამხმარე ფართის ჯამი.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ მოსარჩელეს სადავოდ არ გაუხდია საჯარო რეესტრში სხვენის მანსარდად რეგისტრირების საფუძველი, აგრეთვე 2001წ. 27 ივლისის სამკვიდრო მოწმობა და 2001წ. 14 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელთა საფუძველზეც სადავო 57 კვ.მ საკუთრების უფლებით აღირიცხა ჯერ ვ. ა-იანცის შემკვიდრე ნ. ლ-შვილზე და შემდეგ ვ. კ-ოვზე, რის გამოც სარჩელი არ ექვემდებარებოდა დაკმაყოფილებას.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ნ. ძ-ევამ, რომლითაც მოითხოვა მისი გაუქმება, შემდეგი მოტივით:

სააპელაციო სასამართლოში არაერთხელ გადაიღო სასამართლო სხდომები მოწინააღმდეგე მხარის მიზეზით, ამასთან 2007წ. 14 ივნისს სასამართლომ საქმე განიხილა კასატორის დასწრების გარეშე. გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ კასატორისათვის ცნობილი იყო სხდომის დღე, მას ჩაპბარდა საფოსტო უწყება. საქმეში ბოლო გზავნილი, დათარიღებულია 2007წ. 14 მაისით, პროცესი კი ჩატარდა 2007წ. 14 ივნისს, შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დარღვეულია სსსკ-ის 70-78-ე მუხლების მოთხოვნები.

პრივატიზაციის ხელშეკრულების დადებისას ვ. ა-იანცის კუთვნილი დამხმარე ფართის სახლთმფლობელობის სხვენის ნაწილის ხარჯზე გაზრდა მოხდა უსაფუძველოდ, არ იყო დაცული საინჟინრო-ტექნიკური და სახანძრო ნორმები, მობინადრეთა ინტერესები. სააპელაციო სასამართლო გადაწყვეტილების გამოტანისას დაეყრდნო თბილისის საოლქო სასამართლოს 2003წ. 5 ივნისისა და საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2003წ. 11 დეკემბრის განჩინებას, სადაც სულ სხვა მოთხოვნაზე იყო წარმოებული დავა და არანაირად არ უკავშირდება მოცემულ საქმეს.

სააპელაციო სასამართლომ საქმე განიხილა მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევებით, არ გაითვალისწინა საქმეში არსებული მტკიცებულებები, არ მისცა მათ შესაბამისი შეფასება, რის გამოც დარღვეულია სსსკ-ის 105-ე მუხლის მოთხოვნები, კერძოდ, ნაგებობის საინჟინრო-ტექნიკურ მონაცემებში 1992წ. მდგომარეობით დამატებით მანსარდის შესახებ მონაცემები არ მოიპოვება. მანსარდა ნახაზში გაჩნდა 2002წ. დეკემბერში და ჩანართის სახით დაერთო მას. კასატორის მტკიცებით, საქმეში არ მოიპოვება დოკუმენტი, რომელიც საფუძველად დაედო სხვენსართულის სახით მანსარდის რეგისტრირებას, რადგან ასეთი არ არსებობს ტექპლრიცხვის სამსახურის მონაცემებში, რომ სადავო ფართი რეგისტრაციამდე წარმოადგენდა შესაკუთრეთა საერთო სარგებლობაში არსებულს და მისი ინდივიდუალურ საკუთრებად ქცევა მოხდა უკანონოდ.

კასატორი არ დაეთანხმა სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოში სადავო არ იყო საჯარო რეესტრში სხვენის მანსარდად რეგისტრაციის საფუძველი, ვინაიდან სწორედ ვ. კ-ოვის მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი დოკუმენტაცია, რომლის საფუძველზეც მოხდა სხვენის მანსარდად რეგისტრირება.

კასაციის განაცხადი:

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და საქმის ხელახლა განსახილველად სააპელაციო სასამართლოში დაბრუნება.

კასატორმა 2007წ. 29 ოქტომბერს წარმოადგინა საკასაციო საჩივრის დასაშვებად ცნობის საფუძველი და ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34.3. მუხლის „ა“ და „გ“ ქვეპუნქტების საფუძველზე მოითხოვა საკასაციო საჩივრის დასაშვებად ცნობა.

საკასაციო სასამართლოს 2008წ. 29 იანვრის განჩინებით ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34.3. მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე ნ. ძ-ევას საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად /პროცესუალური კასაცია/.

საკასაციო სასამართლოს 2008წ. 18 მარტის სხდომაზე საოქმო განჩინებით მესამე პირ ვ. კ-ოვის საპროცესო უფლებამონაცვლედ სსსკ-ის 92-ე მუხლის შესაბამისად მიჩნეულ იქნა ც. გ-ური, როგორც მისი სამართალშემკვიდრე.

საკასაციო სასამართლოს მთავარ სხდომაზე მოწინააღმდეგე მხარის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის წარმომადგენელმა მ. გულუაშვილმა არ ცნო საკასაციო საჩივარი და მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, შემდეგი მოტივით:

მოსარჩელის ერთ-ერთ მოთხოვნას წარმოადგენს 1992წ. 22 ივლისს სხვენზე განხორციელებული პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა იმ გარემოებებზე დაყრდნობით, რომ სხვენი წარმოადგენს სახურავსა და მოსარჩელის ოთახს შორის წარმოშობილ სივრცეს, არის მისი ოთახის საკუთვნებელი და ოთახის შემადგენელი ნაწილი, რის გამოც იგი წარმოადგენს სხვენის

მესაკუთრეს და არა ვ. კ-ოვი, რომელმაც განახორციელა სადავო ფართის პრივატიზაცია. პრივატიზაციის ხელშეკრულების განხორციელების მომენტიდან მოქმედი კანონმდებლობა, მრავალეროვნულიანი შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეს ოთახის ზემო პერიმეტრზე არსებული სხვენის მიმართ რაიმე უპირატესობას არ ანიჭებს, პრივატიზაცია სამეურნეო სათავსზე განხორციელდა სკ-ის მიღებამდე (1997 წლამდე) გამგეობის მიერ 1992 წელს, არასაცხოვრებელი ფართი, ისევე როგორც საცხოვრებელი ფართი იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობით სახელმწიფო საკუთრებაშია იყო რომლის განსახელმწიფოების პირობებში ფართის შემდგომ პრივატიზაციას ახორციელებს სახელმწიფო, რომელიც მინისტრთა კაბინეტის 1992წ. 1 თებერვლის №107 დადგენილების საფუძველზე გამოხატავდა ნებას, ბინების პრივატიზაცია მოეხდინა ადგილობრივ მმართველობის ორგანოებს, კონკრეტულად კი საბინაო-საექსპლუატაციო ორგანიზაციებს. საქართველოს რესპუბლიკის მთავრობის 1992წ. 11 აგვისტოს №825 დადგენილებით დამტკიცებული “საქართველოს რესპუბლიკაში პრივატიზებული საბინაო ფონდის ტექნიკური მომსახურებისა და რემონტის ჩატარების ორგანიზაციისა და გაწეული დანახარჯების დაფარვის შესახებ” დროებითი დებულების თანახმად, მოქალაქეებს საკუთრებაში გადაეცემათ აგრეთვე მათ მიერ სამეურნეო დანიშნულებით მათზე განკუთვნილი სარდაფები, სხვენები, ფარდულები, ტერასები, შემოქმედებითი სახელოსნოები“. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის მე-4 მუხლის თანახმად, “ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალური საკუთრების საგანია ცალკეულ პირთა საკუთრებაში არსებული ბინა, აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები (სარდაფი, სხვენი და ა.შ.). ამდენად, ინდივიდუალური საკუთრების საგნად სხვენის მიჩნევისათვის კანონი სავალდებულოდ მიიჩნევს არა სხვენის მდებარეობის ფაქტს, არამედ სხვენის ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში ყოფნის ფაქტს, საგულისხმოა, რომ ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ამხანაგობა კი არ გადასცემს სამეურნეო სათავსოს კონკრეტულ წევრს, არამედ მხოლოდ აფიქსირებს ამ კანონის ძალაში შესვლის დროს მფლობელის არსებულ ფაქტობრივ მდგომარეობას ხმათა 2/3-ით, ანუ ადასტურებს მფლობელობის ფაქტს, რომელიც წარმოადგენს ამხანაგობის წევრის მიერ საჯარო რეესტრში მისი საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის საფუძველს.

მოწინააღმდეგე მხარის მოსაზრებით, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის ერთ-ერთი საფუძველია უფლების დამდგენი დოკუმენტი, ამავე კანონის მე-20 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის თუ სხვა დოკუმენტაციის, ისე ამ დოკუმენტაციის ელექტრონული ასლების საფუძველზე, ხოლო მე-2 მუხლის “გ” პუნქტის თანახმად, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი – ნორმატიული ან/და ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლო (საარბიტრაჟო) აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე უფლების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამავე კანონის 25²-ე მუხლის პირველი პუნქტის “ა” ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძველად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

მოწინააღმდეგე მხარის მითითებით, პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა განაპირობებს კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესების ხელყოფას, ხოლო კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებს იცავს სკ-ის 185-ე მუხლი, რომლის თანახმად, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვილებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვილებელი არ იყო მესაკუთრე“, რისი მტკიცების ტვირთიც ამ შემთხვევაში მოსარჩელეზეა და დავა უნდა გადაწყდეს სასამართლოში სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით საკითხის პრივატიზაციის ხელშეკრულებისაგან დამოუკიდებლად განხილვის გზით.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის მოტივების საფუძველიანობისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა-კანონიერების შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ნ. ძ-ევას საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, შესაბამისად გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2007წ. 14 ივნისის

გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას დაირღვა მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, კერძოდ, სსსკ-ის 393.2, 394 „ე“ მუხლების მოთხოვნები. სააპელაციო სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორი შეფასება არ მისცა საქმის მასალებს, გადაწყვეტილება იურიდიული თვალსაზრისით დაუსაბუთებელია.

სსსკ-ის 407.2. მუხლის შესაბამისად, საოლქო სასამართლოს კოლეგიის ან პალატის მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება).

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი დასაბუთებულია, სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიღებისას არ გამოიკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და არასათანადო სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს, სასამართლოს მიერ გამოტანილი დასკვნები არ გამოძინარეობს საქმეში არსებული მასალების ობიექტური შეფასებიდან.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასაციის მოტივს, რომ სააპელაციო სასამართლომ ისე განიხილა დავა, რომ არ გამოიკვლია თუ რის საფუძველზე მოხდა საჯარო რეესტრში სხვენის მანსარდის რეგისტრირება, რადგან ასეთი არ არსებობს ტექნოლოგიის სამსახურის მონაცემებში, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლოს არ გამოუკვლევიან, სადავო ფართი რეგისტრაციამდე წარმოადგენდა თუ არა მესაკუთრეთა საერთო სარგებლობაში არსებულ ფართს.

საკასაციო სასამართლო სკ-ის 208.1. მუხლის საფუძველზე განმარტავს, რომ მრავალბინიან სახლებში არსებობს საკუთრების უფლება ბინაზე (ბინის საკუთრება) და შენობის იმ ნაწილში, რომელიც არ გამოიყენება ბინად (არასაცხოვრებელი ფართის საკუთრება). ამავე ნორმის მე-3 ნაწილის თანახმად, მიწის ნაკვეთი, შენობის ნაწილი და ის ნაგებობა-დანადგარები, რომლებიც არ წარმოადგენს ინდივიდუალურ საკუთრებას, ბინის მესაკუთრეთა საერთო საკუთრებაა. საერთო საკუთრებაში წილთა რაოდენობა განისაზღვრება ბინების რაოდენობის შესაბამისად.

სკ-ის 218.2. მუხლის მიხედვით, ყოველ ბინის მესაკუთრეს აქვს საერთო საკუთრებით სარგებლობის უფლება, ხოლო ამავე კოდექსის 220.1. მუხლის თანახმად, ყოველ ბინის მესაკუთრეს შეუძლია ისარგებლოს საერთო საკუთრებით, მისი წილის შესაბამისად.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას უნდა ისარგებლოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლებით მინიჭებული უფლებამოსილებით და ოფიციალობის პრინციპიდან გამომდინარე, მოიპოვოს მტკიცებულებები, კერძოდ, სასამართლომ უნდა გამოიკვლიოს, თუ რის საფუძველზე მოხდა საჯარო რეესტრში სხვენის (საერთო სარგებლობის ობიექტის) მანსარდად რეგისტრირება, ხოლო ამგვარის არსებობის შემთხვევაში, რა აქტის საფუძველზე მოხდა მისი სტატუსის შეცვლა, იყო თუ არა სხვა თანამესაკუთრეთა თანხმობა, რამდენადაც ასეთის დამადასტურებელი მტკიცებულება საქმის მასალებში არ მოიპოვება.

საკასაციო სასამართლო სსკ-ის 105.2 მუხლის საფუძველზე განმარტავს, რომ სასამართლომ საქმის განხილვისას სარწმუნოდ უნდა დაადგინოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, მისცეს მათ სამართლებრივი შეფასება და გამოიტანოს დასკვნა საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ, მოცემულ შემთხვევაში კი სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვისას საქმის ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილ იქნა არასრულყოფილად, შესაბამისად, სახეზეა სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვისას მითითებული ნორმით დადგენილი პირობების დარღვევულად მიჩნევის პროცესუალური საფუძველები, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლო საქმის განხილვისას დაეყრდნო მხოლოდ კანონიერ ძალაში შესული თბილისის საოლქო სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკორტრების საქმეთა სააპელაციო პალატის 2003წ. 5 ივნისის გადაწყვეტილებითა და საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკორტრების საქმეთა პალატის 2003წ. 11 დეკემბრის განჩინებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, მიაჩნია მათ პრეიუდიციული ძალა და განმარტა, რომ სადავო 57 კვმ არა ერთ მთლიან, არამედ სხვადასხვა დამხმარე ფართის ჯამს წარმოადგენდა.

ამასთან, სადავო ფართი არის მანსარდა და არა სხვენი და იგი ასეთადაა აღრიცხული საჯარო რეესტრში.

საკასაციო სასამართლოს სრულიად დაუსაბუთებლად მიაჩნია სააპელაციო სასამართლოს ზემოაღნიშნული დასკვნა, რამდენადაც სსკ-ის 106 „ბ“ მუხლის თანახმად, მხარეები თავისუფლდებიან მტკიცებულებათა წარმოდგენისაგან ისეთი ფაქტების დასადასტურებლად, რომლებსაც თუმცა ემყარება მათი მოთხოვნები თუ შესაგებელი, მაგრამ დამტკიცებას არ საჭიროებს, კერძოდ, ფაქტები, რომლებიც დადგენილია ერთ სამოქალაქო საქმეზე სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, თუ სხვა სამოქალაქო საქმეების განხილვისას იგივე მხარეები მონაწილეობენ.

მოცემულ შემთხვევაში, თბილისის საოლქო სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკორტების საქმეთა სააპელაციო პალატის 2003წ. 5 ივნისის გადაწყვეტილებითა და საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკორტების საქმეთა პალატის 2003წ. 11 დეკემბრის განჩინების თანახმად, სადავო სამართალურთიერთობაში დავის საგანს წარმოადგენდა არასაცხოვრებელი ფართიდან გამოსახლება და პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა. აღნიშნული განჩინებით დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ სადავო 57 კვ.მ არა ერთ მთლიან, არამედ სხვადასხვა დამხმარე ფართის ჯამს წარმოადგენდა. ამასთან, სადავო ფართი არ იყო სხვენი, არის მანსარდა და იგი ასეთადაა აღრიცხული საჯარო რეესტრში.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლომ არ დაასაბუთა, თუ რა არსებითი მნიშვნელობა გააჩნდა იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ 57 კვ.მ იყო არა ერთი მთლიანი, არამედ სხვადასხვა დამხმარე ფართის ჯამი, ამასთან სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებებით, რომელსაც დაეყრდნო სააპელაციო სასამართლო საქმის გადაწყვეტისას სხვა მხარეები მონაწილეობდნენ, კერძოდ, მოთხოვნა არ იყო მიმართული ადმინისტრაციული ორგანოს თბილისის დიდუბე-ჩუღურეთის რ-ნის გამგეობის მიმართ, დავა მიმდინარეობდა კერძო პირებს შორის არასაცხოვრებელი ფართიდან გამოსახლებისა და პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის მოთხოვნით, მაშინ, როცა სსსკ-ის 106 მუხლის „ბ“ პუნქტის თანახმად, პრეიულიციულ ფაქტად მიჩნევის ერთი-ერთ პირობას სწორედ იმავე მხარეებს შორის მიმდინარე დავის არსებობა წარმოადგენს, სხვა სამოქალაქო საქმის განხილვისას, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქმე საჭიროებს დამატებით გამოკვლევას, სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახალი განხილვისას უნდა ისარგებლოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსით გათვალისწინებული ოფიციალობის პრინციპის საფუძველზე მინიჭებული უფლებამოსილებით, მოიპოვოს მტკიცებულებები და მათი შეფასების შემდეგ გამოიტანოს დასკვნა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების არსებობის ან არარსებობის შესახებ, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლომ გამოარკვიოს თუ რეალურად, რის საფუძველზე მოხდა საერთო სარგებლობის ობიექტის სხვენის მანსარდად რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. აღნიშნული გარემოების დასადგენად სააპელაციო სასამართლომ უნდა გამოითხოვოს მტკიცებულებები და მათი შეფასების შემდეგ გამოიტანოს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოების შესახებ.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ მტკიცებულებათა შეგროვების მიზნით უნდა ჩაატაროს ადგილობრივი დათვალიერება, რათა გამოარკვიოს სადავო 57 კვ.მ ფართის მდებარეობის ფაქტი, კერძოდ, განთავსებულია თუ არა ეს უკანასკნელი ნ. ძეგას საცხოვრებელი ბინის თავზე, რა ფუნქციური დანიშნულება გააჩნია მას.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სრულიად დაუსაბუთებელია სააპელაციო სასამართლოს დასკვნა, რომ მოსარჩელეს სადავოდ არ გაუხდია საჯარო რეესტრში სხვენის მანსარდად რეგისტრირების საფუძველი, აგრეთვე 2001წ. 27 ივლისის სამკვიდრო მოწმობა (რეესტრი 26-192; ნოტარიუსი ლ. შალამბერიძე) და 2001წ. 14 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულება (რეესტრი №2-548; ნოტარიუსი ნარგიზა მინდიაშვილი), რომელთა საფუძველზეც სადავო 57 კვ.მ საკუთრების უფლებით

ადირიცხა ჯერ ვ. ა-იანცის მემკვიდრე ნ. ლ-შვილზე და შემდეგ ვ. კოვზე, რის გამოც სარჩელი არ ექვემდებარებოდა დაკმაყოფილებას.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, იმ პირობებში, როცა სააპელაციო სასამართლოს არ გამოუკვლევია თუ რა წარმოადგენდა სადავო ფართის მანსარდად რეგისტრაციის საფუძველს, არ იქნა მოპოვებული აღნიშნული გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, სრულიად ალოგიკურია სასამართლოს მსჯელობა მოსარჩელის მიერ რეგისტრაციის საფუძველის გაუსაჩივრებლობის გამო სარჩელის უსაფუძვლობის თაობაზე.

ამასთან, საკასაციო სასამართლოს 2008წ. 18 მარტის განჩინებით საქმეში მესამე პირი ვ. კოვი შეიცვალა მისი უფლებამონაცვლით ც. გ-ურით, რამდენადაც ვ. კოვმა სადავო ფართი დავის მიმდინარეობის პერიოდში გაასხვისა ც. გ-ურზე.

საკასაციო სასამართლო სკ-ის 185-ე მუხლის საფუძველზე განმარტავს, რომ შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას უნდა გამოარკვიოს ვ. კოვის საპროცესო უფლებამონაცვლე ც. გ-ური ცხოვრობდა თუ არა იმავე ეზოში მოდავე მხრეებთან, შეძლებულია თუ არა მას სცონოდა, რომ მხარეთა შორის მიმდინარეობს დავა მის მიერ შეძენილი დამხმარე 57 კვ.მ-ის რეგისტრაციის შესახებ.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს კასაციის მოტივს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ დარღვეულია სსსკ-ის 70-78-ე მუხლების მოთხოვნები, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლომ საქმე განიხილა კასატორის დასწრების გარეშე. აღნიშნულთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საკასაციო საჩივარი ამ ნაწილში დაუსაბუთებელია, რამდენადაც სააპელაციო სასამართლოს 2007წ. 14 ივნისის სასამართლო სხდომის შესახებ ნ. ძ-ევას ეცნობა 2007წ. 14 მაისს, ხელმოწერით დადასტურებულია, რომ მხარემ შეიტყო სასამართლო სხდომის ადგილის დროისა და თარიღის შესახებ გონივრულ ვადაში. ამდენად, კასაციის მითითებული მოტივი ვერ იქნება გაზიარებული სააპელაციო სასამართლოს მიერ მისი დაუსაბუთებლობის გამო.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სსსკ-ის 412.2 მუხლის შესაბამისად, სახეზეა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალური და სამართლებრივი საფუძველები, რის გამოც სსსკ-ის 411-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღება შეუძლებელია. შესაბამისად, სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას კანონიერი და ობიექტური გადაწყვეტილების დადგენის მიზნით, სრულყოფილად უნდა გამოიკვლიოს ზემოთითხსენებული გარემოებები და დავა გადაწყვიტოს მოქმედი საპროცესო და მატერიალური სამართლის კანონმდებლობის შესაბამისად.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სსსკ-ის 53.4 მუხლის შესაბამისად, სასამართლო ხარჯები უნდა გადანაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების დადგენისას.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2; სსკ-ის 53-ე, 257-ე, 372-ე, 390-ე, 412-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. ნ. ძ-ევას საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 14 ივნისის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სასამართლო ხარჯები გადანაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების დადგენისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

კოოპერატიული ბინათმშენებლობა

№ ბს-15-15 (კ-08)

16 ივლისი, 2008 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: ნ. სხირტლაძე, (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მ. ცისკაძე,
ლ. მურუსიძე

დავის საგანი: კოოპერატიულ ბინათმშენებლობასთან დაკავშირებით სახელმწიფოს მიერ აღებული ვალდებულების გადახდის დაკისრება.

აღწერილობითი ნაწილი:

დ. მ-მემ და ა. ბ-ავამ 17.10.05წ. სასარჩელო განცხადებით მიმართეს ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხე ოზურგეთის რ-ნის გამგეობის მიმართ, რომლებმაც მოპასუხისათვის მათ მიერ გადახდილი თანხის დ. მ-ისათვის – 5790 აშშ დოლარის და ა. ბ-ავასათვის – 7982 აშშ დოლარის, სულ 13772 აშშ დოლარის დაბრუნება მოითხოვეს.

მოსარჩელებმა მიუთითეს, რომ ოზურგეთის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 20.08.86წ. გადაწყვეტილებით შეიქმნა №3 საბინაო სამშენებლო კოოპერატივი, რომლის წევრებიც მოსარჩელები იყვნენ.

მ-ძის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 11.04.83წ. გადაწყვეტილებით №2 და №3 კოოპერატივების მშენებლობისათვის გამოიყო 4000 მ² მიწის ნაკვეთი ქ. მ-ძეში, ... და ... ქუჩებზე. №3 კოოპერატივისათვის სამშენებლო ნაკვეთი გამოიყო ... ქუჩაზე. 1987წ. ივნისში, მშენებლობის დასაწყისში, მ-ძის №3474 ცენტრალურ შენახველ სალაროში დ. მ-მემ 1-ოთახიან ბინაზე შეიტანა 3700 მანეთი, ა. ბ-ავამ – 2-ოთახიან ბინაზე 5100 მანეთი. კოოპერატიული ბინის მშენებლობა დაიწყო იმავე წელს, მაგრამ ერთ წელიწადში ორი სართულის კედლების აშენების შემდეგ მშენებლობა შეწყდა. კოოპერატივის წევრები სხვადასხვა ინსტანციებში ითხოვდნენ ბინით დაკმაყოფილებას ან გადახდილი თანხის დაბრუნებას, მაგრამ უშედეგოდ. „სახელმწიფო ვალის შესახებ“ კანონის 48-ე მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სახელმწიფომ საშინაო ვალად აღიარა კოოპერატიულ ბინათმშენებლობასთან დაკავშირებით აღებული ვალდებულება. საქართველოს საბინაო სამშენებლო კოოპერატივების წევრთა უფლებების დაცვის ასოციაციამ, დავალიანების დაფარვის მოთხოვნით წერილობით მიმართა ოზურგეთის რაიონულ გამგეობას, რომელმაც უარი თქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე და მიმართა ქ. ოზურგეთის გამგეობას წერილით, რომელშიც მიუთითა, რომ თანხა ქალაქის თვითმმართველობის გადასახდელი იყო. ქ. ოზურგეთის გამგეობას მოსარჩელებმაც მოთხოვეს კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუთმავრებლობით გამოწვეული დავალიანების დაფარვის ხარჯების ბიუჯეტიდან გამოყოფა, რადგანაც „საქართველოში კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუთმავრებლობით წარმოქმნილი სახელმწიფო დავალიანების დაფარვის ხელშემწყობ ღონისძიებათა განხორციელების პროგრამის შესახებ“ 12.10.99წ. №592 ბრძანებულების მე-4 პუნქტში მითითებულია: „ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებმა გაითვალისწინონ პროგრამის რეალიზაციისათვის საჭირო სახსრები ტერიტორიული ერთეულების შესაბამისი წლების ბიუჯეტების ფორმირებისას თავიანთ ტერიტორიაზე კოოპერატიულ ბინათმშენებლობის დაუთმავრებლობით გამოწვეული დავალიანების დასაფარავად“. ქ. ოზურგეთის გამგეობა თავდაპირველად, თავისი 02.02.05წ. წერილით, ფაქტობრივად, თანახმა იყო დავალიანება დაეფარა და წერილობით ითხოვა მოკლე ვადა, რომელშიც დაადგენდა იმ საჭირო ინფორმაციას, რომლითაც განისაზღვრებოდა საცხოვრებელი 1 მ²-ის ღირებულება და დავალიანების გადახდის პირობები. მაგრამ ამის შემდეგ ქ. ოზურგეთის გამგეობამ შეცვალა დამოკიდებულება ამ საკითხისადმი და თავისი 15.02.05წ. წერილით აცნობა მოსარჩელებს, რომ სახელმწიფოს მიერ სახელმწიფო საშინაო ვალის დაფარვის ვალდებულების ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებისათვის დაკისრება ქალაქის გამგეობამ და საკრებულომ არაკონსტიტუციურად ჩათვალეს და მისი დაფარვა მიზანშეუწონლად მიიჩნია. მოსარჩელებმა მიიჩნიეს, რომ ქ. ოზურგეთის გამგეობამ კოოპერატიულ ბინათმშენებლობასთან დაკავშირებით აღიარა დავალიანება მოსარჩელების მიმართ, სკ-ის 24-ე

მუხლის მე-4 ნაწილის გათვალისწინებით სახელმწიფო სამოქალაქო-სამართლებრივ ურთიერთობებში მონაწილეობს ისევე, როგორც კერძო სამართლის იურიდიული პირი, მიუხედავად ამისა მოვალემ (სახელმწიფო) კრედიტორთან (მოსარჩელებთან) შეთანხმების გარეშე თავად განსაზღვრა დავალიანების დაფარვის წესი, თანაც თავად დაადგინა რამდენი უნდა გადაეხადა მათთვის საცხოვრებელ 1 მ²-ში. ამის შემდეგ საქართველოს პრეზიდენტის №592 ბრძანებულების საფუძველზე, ვალის გადახდის ვალდებულება დაეკისრა თვითმმართველობას. თვითმმართველობის საქმიანობის წესი და უფლებამოსილება საქართველოს კონსტიტუციის 2.4 მუხლის მიხედვით განისაზღვრებოდა „თვითმმართველობისა და მმართველობის შესახებ“ ორგანული კანონის მიხედვით, რომლის 1.1 მუხლის თანახმად, თვითმმართველობა წარმოადგენს საქართველოს მოქალაქეთა კონსტიტუციით აღიარებულ და კანონმდებლობით გარანტირებულ უფლებას, შეძლებლობას და პასუხისმგებლობას, თვითმმართველობის ერთეულებში მათ მიერ შექმნილი ადგილობრივი ორგანოების მეშვეობით, კანონმდებლობის საფუძველზე საკუთარი პასუხისმგებლობით და დამოუკიდებლად გადაწყვიტონ ადგილობრივი მნიშვნელობის საკითხები. ანუ ვალის გადახდა სახელმწიფომ დააკისრა იმ ორგანოს, რომელიც დამოუკიდებლად, კანონის საფუძველზე ახორციელებდა თავის უფლებამოსილებას და რომელსაც კანონიერად შეუძლია უარი განაცხადოს ამ სახის დავალეზაზე. „თვითმმართველობისა და მმართველობის შესახებ“ ორგანული კანონის მე-6¹ მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებს მინიჭებული აქვთ სავალდებულო (ექსკლუზიური და სახელმწიფო ორგანოების მიერ დელეგირებული) და ნებაყოფლობითი უფლებამოსილებანი. სახელმწიფო ორგანოდან დელეგირებული უფლებამოსილების (დელეგირების საფუძველად შეიძლება ჩაითვალოს საქართველოს პრეზიდენტის №592 ბრძანებულება) საფუძველზე თვითმმართველობას უნდა გაეთვალისწინებინა მოსარჩელების დავალიანების დასაფარავად თავის ბიუჯეტში ხარჯები, რაზედაც ქ. ოზურგეთის თვითმმართველობა უარს აცხადებდა. ამავე კანონის 7.3 მუხლის მიხედვით, ადგილობრივ თვითმმართველობის ორგანოთა მიერ მათთვის დელეგირებულ უფლებამოსილებათა განუხორციელებლობის შემთხვევაში ამ უფლებამოსილებებს ახორციელებს ადგილობრივი მმართველობის ორგანოები, ანუ ადგილობრივი მმართველობა ვალდებული იყო, გაეთვალისწინებინა მოსარჩელეთა დავალიანების გადახდისათვის საჭირო ხარჯები რაიონულ ბიუჯეტში. „თვითმმართველობისა და მმართველობის შესახებ“ ორგანული კანონის 6.1 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის მიხედვით ადგილობრივი მმართველობის ორგანოები საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად უზრუნველყოფენ მათდამი დაქვემდებარებული სახელმწიფო ქონების ფლობას, განკარგვასა და ამ ქონებით სარგებლობას. დაუშთავრებული სახლი, რომელშიც მოსარჩელების საცხოვრებელი ბინები უნდა ყოფილიყო, სახელმწიფო საკუთრებას წარმოადგენს და მათ კანონის შესაბამისად გამგეობა განკარგავს.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 14.02.07წ. განჩინებით დაკმაყოფილდა მოსარჩელეთა შუამდგომლობა და მათ სარჩელთან დაკავშირებით არასათანადო მოპასუხე – ოზურგეთის რ-ნის გამგეობა შეიცვალა სათანადო მოპასუხით – ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოთი.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 08.06.07წ. განჩინებით დაკმაყოფილდა მოსარჩელების – დ. მ-ძის, ა. ბ-ავას და მათი წარმომადგენლის, ადვოკატ რ. გ-ძის შუამდგომლობა და საქმეში მოსარჩელედ (თანამოსარჩელედ) ჩაება საქართველოს საბინაო – სამშენებლო კოოპერატივის წევრთა უფლებების დაცვის ასოციაცია; დაკმაყოფილდა მოპასუხე ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს წარმომადგენლის – კ. ე-ძის შუამდგომლობა და საქმეში მოპასუხედ (თანამოპასუხედ) ჩაება ფინანსთა სამინისტრო.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 20.07.07წ. გადაწყვეტილებით სარჩელი საფუძველიანად იქნა მიჩნეული და დაკმაყოფილდა: მოპასუხეებს – საქართველოს ფინანსთა სამინისტროსა და ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დაევალოთ ქმედების განხორციელება და თანაბარწილად დაეკისრათ კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუშთავრებლობით წარმოქმნილი დავალიანების გადახდა ბინის სანაცვლოდ კომპენსაციის სახით მოსარჩელების – დ. მ-ძის სასარგებლოდ 5790 აშშ დოლარის და ა. ბ-ავას სასარგებლოდ 7982 აშშ დოლარის, სულ 13772 აშშ დოლარის ოდენობით შესაბამის ეროვნულ ვალუტაში, გადაწყვეტილების აღსრულების მომენტისათვის არსებული კურსით.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 20.07.07წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა საქართველოს ფინანსთა სამინისტრომ, რომელმაც აღნიშნული გადაწყვეტილების გაუქმება და

ახალი გადაწყვეტილებით მოსარჩლეებისთვის სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 25.10.07წ. განჩინებით საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელი დარჩა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 20.07.07წ. გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ დადგენილად მიიჩნია, რომ მ-ძის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 20.08.86წ. გადაწყვეტილებით შეიქმნა №3 საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივი, რომელშიც გაწევრიანდნენ მოსარჩლეები: დ. მ-ძე და ა. ბ-ავა. 1987წ. ივნისში №3474 ცენტრალურ შემნახველ სალაროში დ. მ-ძემ შეიტანა საპაიო შესატანი ერთოთახიანი ბინის სახარჯთაღრიცხვო ღირებულების 30 პროცენტი – 3700 მანეთი, ა. ბ-ავამ – ოროთახიანი ბინის სახარჯთაღრიცხვო ღირებულების 30 პროცენტი – 5100 მანეთი. ამავე პერიოდში დაიწყო საცხოვრებელი მრავალბინიანი კოოპერატიული სახლის მშენებლობა, რომელიც გარკვეული სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოების შესრულების შემდეგ შეწყდა. ქვეყანაში შექმნილი რთული სოციალურ-ეკონომიკური და პოლიტიკური სიტუაციის გამო, საერთოდ შეჩერდა კოოპერატიული ბინათმშენებლობა. საქართველოს რესპუბლიკის მთავრობის 09.10.92წ. №983 დადგენილებით, მთავრობამ დადო გარიგება, რომ 1993-1995 წლებში დაასრულებდა კოოპერატიულ საცხოვრებელ სახლებს. აღნიშნული ვალდებულება ვერ შესრულდა, რის გამოც „სახელმწიფო ვალის შესახებ“ 05.03.98წ. კანონის 48-ე მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტის თანახმად, კოოპერატიულ ბინათმშენებლობასთან არსებული ვალდებულებები აღიარებულ იქნა საშინაო ვალად. ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, მოცემული სახელმწიფო სავალო ვალდებულებების დაფარვის წესის შემუშავება დაევალა ფინანსთა სამინისტროს. საქართველოს პრეზიდენტის 01.09.98წ. №221 განკარგულებით, ამ სფეროში ღონისძიებების გატარების მიზნით შეიქმნა კომისია, რომელსაც დაევალა ერთი თვის ვადაში შეემუშავებინა და დასამტკიცებლად წარედგინა გასატარებელ ღონისძიებათა პროგრამა. „ზოგიერთი სახის სახელმწიფო საშინაო ვალის დაფარვის ღონისძიებათა შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 30.06.99წ. №413 ბრძანებულების საფუძველზე საქართველოს ფინანსთა მინისტრმა 11.10.99წ. გამოსცა №226 ბრძანება „საქართველოში კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუმთავრებლობით წარმოქმნილი სახელმწიფო საშინაო ვალის დაფარვის წესის დამტკიცების შესახებ“. მითითებული ბრძანება და ბრძანებით დამტკიცებული ვალის დაფარვის წესები მოქმედებდა პრაქტიკულად და მისი გათვალისწინებით გაცემულია მრავალი კომპენსაცია, დასრულდა რამდენიმე კოოპერატიული ბინა, რომლითაც კოოპერატივის წევრთა ნაწილი დაკმაყოფილდა. „საქართველოში კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუმთავრებლობით წარმოქმნილი სახელმწიფო დავალიანების დაფარვის ხელშემწყობ ღონისძიებათა განხორციელების პროგრამის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 12.10.99წ. №592 ბრძანებულების პირველი პუნქტით დამტკიცდა საქართველოს პრეზიდენტის 31.03.99წ. №21 განკარგულებით შექმნილი კომისიის მიერ შემუშავებული „საქართველოში კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუმთავრებლობით წარმოქმნილი სახელმწიფო დავალიანების დაფარვის ხელშემწყობ ღონისძიებათა განხორციელების პროგრამა“, რომლის მიხედვით ირკვევა, რომ კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუმთავრებლობით გამოწვეული დავალიანების დასაფარავად სახსრების გათვალისწინება ევალებოდა საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს ცენტრალური ბიუჯეტის ფორმირებისას და ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებსაც საკუთარ ბიუჯეტში მათ ტერიტორიაზე არსებული კოოპერატიული ბინათმშენებლობისათვის. ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებმა აღიარეს და მიიღეს ეს ვალდებულება, რომელიც უნდა შესრულებულიყო 2005წ. ბოლომდე. ქ. ოზურგეთის გამგეობამ 02.02.05წ. №12 წერილით მიმართა კოოპერატივების წევრთა უფლებების დაცვის ასოციაციას და მოითხოვა ინფორმაცია, რომლითაც ქალაქის საკრებულოს უნდა ეხელმძღვანელა საკომპენსაციო ერთჯერადი განაცემის ბიუჯეტში გათვალისწინების შემთხვევაში. სააპელაციო პალატამმართებულად მიიჩნია პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნა, რომ თავდაპირველად ქალაქის გამგეობამ აღიარა ვალდებულება და დასაბუთებულად ჩათვალა რაიონული სასამართლოს მსჯელობა ყოფილი №3 კოოპერატიული სახლის დამთავრებას დაუქვემდებარებელი კატეგორიის ბინათმშენებლობის მსგავსად რეგულირების თაობაზე, რის საფუძველზეც ვალის დაფარვის წესის პირველი მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად, ბინათმშენებლებს მიეცემოდათ საკომპენსაციო ერთჯერადი განაცემა პროექტით გათვალისწინებული საერთო ფართის შესაბამისად, საცხოვრებელი სახლის ასაშენებელ რაიონში 1 კვ.მ. საერთო ფართის საბაზრო ღირებულების გათვალისწინებით. ვინაიდან ასეთი სახის განსაზღვრა რაიონში არ

მომხდარა, მიზანშეწონილობისა და ობიექტურობის თვალსაზრისით, მართებულად იქნა მიჩნეული აუდიტის მიერ შედგენილი დასკვნები. სააპელაციო პალატამ სამართლიანობის პრინციპის გათვალისწინებით, გაიზიარა რაიონული სასამართლოს მოსაზრებები ვალდებულების წარმოშობის მომენტში მიმოქცევაში არსებული ფულადი ერთეულის მყარ ვალუტასთან გაანგარიშების თაობაზე. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 25.10.07წ. განჩინება საკასაციო საჩივრით გაასაჩივრა საქართველოს ფინანსთა სამინისტრომ, რომელმაც აღნიშნული განჩინების გააუქმება და მოსარჩელებისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა. კასატორმა მიუთითა, რომ „სახელმწიფო ვალის შესახებ“ კანონის პირველი მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად: „სახელმწიფო ვალი არის საქართველოს სახელით საქართველოს ფინანსთა სამინისტროსა და მისი გარანტიით საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადებული ხელშეკრულებებით აღებული, ეროვნული ვალუტით გამოსახული, სახელმწიფო საშინაო და საგარეო ვალის ჯამური თანხა (სახელმწიფო ვალი სხვა კონვენტირებადი ვალუტიდან ეროვნულ ვალუტაზე გადაიანგარიშება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ ვალის აღების თარიღისათვის დადგენილი გაცვლის ოფიციალური კურსით, თუ ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული)“, ხოლო „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად: „სახელმწიფო საშინაო ვალი არის ეროვნული ვალუტით გამოსახული სახელმწიფო ვალის შემადგენელი ნაწილი; წარმოადგენს იმ ძირითადი თანხების ერთობლიობას, რომლებიც წარმოიქმნა საქართველოს სახელით საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მიერ დადებული ხელშეკრულებებით განსაზღვრული შეუსრულებელი პირდაპირი ვალდებულებებით“. ამდენად, კოოპერატიულ ბინათმშენებლობასთან დაკავშირებით, სახელმწიფოს მიერ აღებული ვალდებულება გამოსახული უნდა ყოფილიყო მოქმედ ეროვნულ ვალუტაში. ასეთ შემთხვევაში, სკ-ის 389-ე მუხლის თანახმად: „თუ გადახდის ვადის დადგომამდე გაიზარდა ან შემცირდა ფულის ერთეული (კურსი), ან შეიცვალა ვალუტა, მოვალე ვალდებულია, გადაიხადოს იმ კურსით, რომელიც შეესაბამება ვალდებულების წარმოშობის დროს. ვალუტის შეცვლისას გადაცვლით ურთიერთობებს საფუძვლად უნდა დაედოს ის კურსი, რომელიც ვალუტის შეცვლის დღეს არსებობდა ფულის ამ ერთეულებს შორის“. ამდენად, სკ-ის 389-ე მუხლის მიხედვით, სასამართლომ უნდა იხელმძღვანელოს „საქართველოს რესპუბლიკის ტერიტორიაზე მიმოქცევაში საქართველოს რესპუბლიკის ეროვნული ბანკის კუპონების გამოშვების შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 24.03.93წ. №246 დადგენილების მე-2 მუხლით, რომლის თანახმად, თანაფარდობა კუპონსა და მანეთს შორის განისაზღვრა 1-1 და „მიმოქცევაში ეროვნული ვალუტის „ლარის“ გაშვების შესახებ“ სახელმწიფო მეთაურის 16.09.95წ. №363 ბრძანებულების მე-4 მუხლით, რომლის თანახმად კუპონის ლარზე გადაცვლის კურსი განისაზღვრა შეფარდებით: 1 000 000 კუპონი 1 ლართან. შესაბამისად, მოთხოვნა სამართლიანადაც რომ მიჩნეულიყო, სასამართლოს სადავო თანხის გადაანგარიშება უნდა განეხორციელებინა კანონმდებლობით დადგენილი (ზემოაღნიშნული) წესით. „სახელმწიფო ვალის შესახებ“ კანონის 48-ე მუხლის თანახმად, მართალია, სახელმწიფომ საშინაო ვალად აღიარა კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუმთავრებლობით წარმოქმნილი დავალიანება, მაგრამ ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად, სახელმწიფოს სავალო ვალდებულებების დაფარვის წესის შემუშავება დაევალა ფინანსთა სამინისტროს. ამ ნორმის შესრულების მიზნით გამოცემული საქართველოს ფინანსთა მინისტრის 11.10.99წ. №226 ბრძანება, „ნორმატიული აქტების შესახებ“ კანონის 38-ე მუხლის მე-4¹ პუნქტის თანახმად, იურიდიული ძალის არმქონეა, ვინაიდან არ მომხდარა მისი გამოქვეყნება ოფიციალურ ბეჭდვით ორგანოში. სასამართლომ არ გაითვალისწინა ფინანსთა სამინისტროს სააპელაციო საჩივარში აღნიშნული გარემოება და კანონმდებლობის დარღვევით იხელმძღვანელა №226 ბრძანებით. სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა ფინანსთა მინისტრის 11.10.99წ. №226 ბრძანებას, რადგან 3.6 მუხლის თანახმად, დამთავრებას დაუქვემდებარებელი კატეგორიის ბინათმშენებლობისათვის ბინების სანაცვლოდ საკომპენსაციო ერთჯერადი განაცემის გაცემა ხორციელდება უშუალოდ სსსკ-ის წევრთა უფლებების დაცვის ასოციაციის მიერ დამტკიცებული სიების საფუძველზე, რიგითობის მკაცრი დაცვით, ხოლო ამავე მუხლის მე-5 ნაწილით კი, თანხების გაცემის რიგითობას განსაზღვრავს სსსკ-ის წევრთა უფლებების დაცვის ასოციაცია. შესაბამისად, აღნიშნული სახის საშინაო ვალის დასაფარავად ანგარიშსწორება უნდა განხორციელდეს საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების წევრთა უფლებების დაცვის ასოციაციის მეშვეობით. რაც შეეხება კომპენსაციის რაოდენობას, ამ ბრძანების მე-3 პუნქტის თანახმად, დამთავრებას დაუქვემდებარებელი კატეგორიის ბინათმშენებლობისათვის ერთჯერადი განაცემის ოდენობა დგინდება ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროს მიერ,

საკომპენსაციო ერთჯერადი განაცემის გაცემის წინ, დამთავრებას დაუქვემდებარებელი კატეგორიების სახლების ასაშენებელ რაიონში I კვმ საერთო ფართის საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, ანუ კომპენსაციის ოდენობა უნდა დადგინდეს ერთჯერადი განაცემის წინ (თუმცა ზემოაღნიშნული მიზეზის გამო, ამ ნორმებს იურიდიული ძალა არ გააჩნიათ). სასამართლომ არ იხელმძღვანელა საქართველოს მთავრობის 15.11.04წ. №108 დადგენილებით, რომლის თანახმად შეიქმნა სახელმწიფო საშინაო ვალის პრობლემათა შემსწავლელი სახელმწიფო კომისია, რომელიც განიხილავს „სახელმწიფო ვალის შესახებ“ კანონის 48-ე მუხლის პირველი პუნქტით აღიარებულ სახელმწიფო საშინაო ვალის ანაზღაურების მექანიზმთან დაკავშირებულ პრობლემებს, მათ შორის, კოოპერატიულ ბინათმშენებლობასთან სახელმწიფოს მიერ აღებული ვალდებულებების საკითხს, შეიმუშავებს მათი გადაჭრის რეკომენდაციებს და გადაწყვეტილებების მისაღებად წარუდგენს საქართველოს მთავრობასა და საქართველოს პარლამენტს. ვინაიდან ამ დადგენილების მე-3 პუნქტის თანახმად კომისიას უფლებამოსილების ვადა განეძღვრა 2008წ. 31 დეკემბრამდე, ამდენად სასამართლოს სსკ-ის 279-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად უნდა შეეჩერებინა საქმის წარმოება, კომისიის მიერ გადაწყვეტილების მიღებამდე. კასატორმა აღნიშნა, რომ საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების წევრთა უფლებების დაცვის ასოციაცია წარმოადგენდა მოსარჩელეს, რომელიც ასევე მითითებულია სასამართლო განჩინებაში, რაც არასწორია, ვინაიდან სსკ-ის 84-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლო, რომელიც საქმის განხილვის დროს დაადგენს, რომ სარჩელი აღძრულია არა იმ პირის მიერ, რომელსაც მოთხოვნის უფლება აქვს, შეუძლია მოსარჩელის თანხმობით, საქმის შეუწყვეტლად შეცვალოს თავდაპირველი მოსარჩელე სათანადო მოსარჩელით. ასოციაცია არ წარმოადგენს სათანადო მოსარჩელეს და მას არ გააჩნდა მოთხოვნა. სასამართლოს უნდა ემსჯელა, რამდენად წარმოადგენდა ასოციაცია მოსარჩელეს, იგი უნდა ამოერიცხა პროცესიდან, როგორც არასათანადო მოსარჩელე და საქმეში ჩართო მესამე პირად.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 18.01.08წ. განჩინებით, სსკ-ის 34.3 მუხლის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს საკასაციო საჩივარი. აღნიშნულ განჩინებაზე 14.02.08წ. მოსაზრება წარმოადგინა საქართველოს ფინანსთა სამინისტრომ, რომელმაც მიუთითა, რომ საკასაციო საჩივარი დასაშვებობის მხრივ აკმაყოფილებს სსკ-ის 34-ე მუხლის მოთხოვნებს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 14.05.08წ. განჩინებით საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად. საკასაციო პალატის სხდომაზე კასატორის – ფინანსთა სამინისტროსა და ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის წარმომადგენლებმა მხარი დაუჭირეს საკასაციო საჩივარს და მოითხოვეს მისი დაკმაყოფილება. მოწინააღმდეგე მხარესმ – დ. მ-მე და ა. ბ-ავამ, დ. მ-მის წარმომადგენელმა, აგრეთვე კოოპერატივის წევრთა უფლებების დაცვის ასოციაციის თავმჯდომარემ საკასაციო საჩივარში მოყვანილი მოსაზრებები არ ცნეს უსაფუძვლობის გამო და მოითხოვეს საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის შედეგად თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ საქმე განხილულია საპროცესო ნორმების უხეში დარღვევით, რის შედეგადაც საქმეზე არასწორი განჩინებაა გამოტანილი. საქმის მასალების თანახმად საქართველოს საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების (სსსკ-ის) წევრთა უფლებების დაცვის ასოციაცია საქმეში ჩაბმულია თანამოსარჩელის სტატუსით. სსკ-ის მე-3 მუხლის მიხედვით, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში მხარეები სარგებლობენ სსკ-ის მე-3 მუხლით მინიჭებული უფლება-მოვალეობებით. სსკ-ის მე-3 მუხლის თანახმად, მოსარჩელე განსაზღვრავს დავის საგანს და თავადვე იღებს გადაწყვეტილებას სარჩელის შეტანის შესახებ. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ასოციაცია საქმეში ჩართული იქნა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მოსარჩელების – დ. მ-მის და ა. ბ-ავას შუამდგომლობის საფუძველზე. სასამართლოს მიერ სსსკ-ის წევრთა უფლებების დაცვის ასოციაცია ისე იქნა ჩართული მოსარჩელედ, რომ არ გარკვეულა თვით ასოციაციის სურვილი საქმეში მოსარჩელედ ჩართვის, ამასთან, ასოციაციას არც საქმეში ჩართვამდე და არც საქმის განხილვის განმავლობაში არ წარუდგენია სასარჩელო განცხადება, მას საერთოდ არ

ჰქონია რაიმე მოთხოვნა მოპასუხებისადმი (საგულისხმოა, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 12.10.99წ. ბრძანებულებით დამტკიცებული ღონისძიებათა განხორციელების პროგრამით, რომლის საფუძველზეც დაკმაყოფილდა სარჩელი, სახელმწიფო დავალიანების დაფარვის ხელშემწყობ ღონისძიებათა განხორციელების სუბუქეტად, საქმეში მოპასუხებებზე ჩაბმულ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროსა და ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოსთან ერთად დასახელებულია აგრეთვე ასოციაცია). ის გარემოება, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 12.10.99წ. №592 ბრძანებულებით დამტკიცებული პროგრამის თანახმად სახელმწიფო საშინაო ვალის დასაფარავად ანგარიშსწორება ხორციელდება ამ ასოციაციის მეშვეობით და მას ერიცხება გამოყოფილი ასიგნებების 50% ერთჯერადი განაცემის განსახორციელებლად არ წარმოადგენს ასოციაციის საქმეში მოსარჩელეთ ჩართვის საკმარის საფუძველს. საკასაციო სასამართლოს სხდომაზე ასოციაციის წარმომადგენელმაც დაადასტურა, რომ ასოციაციას არ აქვს რაიმე მოთხოვნა მოპასუხების მიმართ და მისი პროცესში მოსარჩელის სახით ჩართვა არ ემყარება საპროცესო კანონმდებლობის მოთხოვნებს. მიუხედავად აღნიშნულისა, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელების დ. მ-ძის და ა. ბ-ავას მოთხოვნასთან ერთად უნდა დაკმაყოფილდეს მოსარჩელის – საქართველოს საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების წევრთა უფლებების დაცვის ასოციაციის მოთხოვნა. სააპელაციო პალატას სსკ-ის 84-ე მუხლით დადგენილი წესით არ შეუცვლია ასოციაციის პროცესუალური სტატუსი, არ ცნო ასოციაცია არასათანადო მოსარჩელედ, არ ჩართო იგი სსკ-ის მე-16 მუხლის საფუძველზე მესამე პირად. სააპელაციო სასამართლომ უცვლელად დატოვა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც დაკმაყოფილდა სარჩელი. ამასთანავე, გასაჩივრებული განჩინებიდან გაურკვეველია ასოციაციის რა მოთხოვნა და რა ნაწილში დაკმაყოფილდა სასამართლოს მიერ. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული სამართალწარმოების ინკვიზიციური ელემენტების მიუხედავად თვით სარჩელზე უფლება დისპოზიციურია. სარჩელის უფლების დისპოზიციური ბუნებიდან გამომდინარე სარჩელზე მოპასუხეს ასახელებს მოსარჩელე. მიუხედავად აღნიშნულისა საქართველოს ფინანსთა სამინისტრო საქმეში მოპასუხედ ჩაება არა მოსარჩელეთა დასახელების, არამედ მოპასუხის – ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს შუამდგომლობის სასამართლოს მიერ დაკმაყოფილების შედეგად, ამდენად კასატორი თვლის, რომ სამინისტრო მოპასუხედ ჩაება სსკ-ის მე-3 და 85-ე მუხლების მოთხოვნათა იგნორირებით. საკასაციო პალატა თვლის, რომ გასაჩივრებული განჩინება დაუსაბუთებელია ბინის სანაცვლო კომპენსაციის სახით მოსარჩელების სასარგებლოდ დაკისრებული თანხების ნაწილში. საქმის მასალებიდან გაურკვეველია თუ რა დაედო მოპასუხეებზე დაკისრებული თანხების გამოანგარიშებას საფუძველად. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სტატისტიკის დეპარტამენტის 29.03.07წ. №4/1-06/25 წერილის თანახმად, 1987წ. ივნისში საშუალოდ 1 აშშ დოლარი უდრიდა 0,63 საბჭოთა მანეთს, აღნიშნული კურსით ასანაზღაურებელი თანხა არ შეესაბამება მოპასუხებისათვის დაკისრებულ თანხას, მაშინ, როდესაც მოსარჩელები სწორედ ასეთი გაანგარიშების შედეგად ითხოვდნენ თანხის ანაზღაურებას, ხოლო ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ საკომპენსაციო თანხის გაანგარიშება ეყრდნობა სტატისტიკის დეპარტამენტის მონაცემებს. საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ აშშ დოლართან არსებული კურსით კომპენსაციის გაცემა არ ემყარება კოოპერატიული ბინათმშენებლობასთან დაკავშირებით სახელმწიფოს მიერ აღებული დავალიანების გადახდის კანონმდებლობით განსაზღვრულ წესს. საქართველოს პრეზიდენტის 12.10.99წ. №592 ბრძანებულებით დამტკიცებული „საქართველოში კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუძმავრებლობით წარმოქმნილი სახელმწიფო დავალიანების ეტაპობრივად დაფარვის ხელშემწყობ ღონისძიებათა განხორციელების პროგრამის“ თანახმად დამთავრებას დაუქვემდებარებელი კატეგორიის სახლების ბინათმშენებლობის ერთჯერადი საკომპენსაციო თანხა მიეცემოდათ კუთვნილი საერთო ფართობის შესაბამისად საცხოვრებელი სახლის ასაშენებელ რაიონში საერთო 1 კვ.მ-ის ღირებულების გათვალისწინებით საკომპენსაციო განაცემის მიცემის დროს მოქმედი საბაზრო ფასებში, რამდენიმე გაყიდული სარემონტო ბინის ღირებულების მიხედვით. ამდენად, საკომპენსაციო თანხის დადგენა საჭიროებს მშენებლობისათვის შესატანი და მოსარჩელეთა მიერ შეტანილი თანხის თანაფარდობის გარკვევას, ასაშენებელ რაიონში 1 კვ.მ. ფართობის სარემონტო ბინის ღირებულების დადგენას. პირველი ინსტანციის სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ 1987 წელს მოსარჩელის მიერ შეტანილი თანხები შეადგენდა შესატანი თანხის 30%, თანხის დანარჩენი 70% ნაწილი მოსარჩელებს შემდგომში უნდა გადაეხადათ. ამასთანავე, პირველი ინსტანციის

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოსარჩელებმა შეფასება მოახდინეს კერძო აუდიტის მეშვეობით №3 კოოპერატიული სახლის ასაშენებელ უბანში ფართის ღირებულების, აუდიტორული ფორმის 16.04.07წ. №32 დასკვნის თანახმად ღირებულება განისაზღვრა დამთავრებას დაუქვემდებარებელი გაურემონტებელი სახლის 1 კვ.მ. ფართის საბაზრო ღირებულების მიხედვით. გამოყენებული იქნა 1987 წლისათვის ერთი საბჭოთა მანეთის კურსის შეფარდება აშშ დოლართან, დასკვნის თანახმად ქ. ოზურგეთში, ... ქუჩაზე 1 კვ.მ-ის ღირებულების (141,27 აშშ დოლარი) გათვალისწინებით – 42,32 კვ.მ-ის ღირებულებამ, სასამართლოს მითითებით, შეადგინა 5987 აშშ დოლარი, ანუ – 10237 ლარი, ხოლო 59,27 კვ.მ-ის ღირებულებამ 8373 აშშ დოლარი, ანუ – 14318 ლარი. საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელეთა სასარგებლოდ მოპასუხეებისათვის დაკისრებული თანხები არც აღნიშნულ თანხებს არ ემთხვევა. კომპენსაციის ოდენობას არ ასაბუთებს სასამართლოს მითითება იმის შესახებ, რომ ვინაიდან აუდიტის მიერ 1 კვ.მ. ფართის საბაზრო ღირებულების მიხედვით გაანგარიშება მოსარჩელეთა მოთხოვნაზე აღმოჩნდა მცირე ოდენობით, მაგრამ მაინც მაღალი, ხოლო მოსარჩელებმა არ შეცვალეს თავდაპირველი მოთხოვნა და თანაბარწილად მოითხოვეს მოპასუხეებზე დ. მ-ის სასარგებლოდ 5790 აშშ დოლარის, ხოლო ა. ბ-ავას სასარგებლოდ 7982 აშშ დოლარის, სულ – 13772 აშშ დოლარის დაკისრება. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ აუდიტის დასკვნაზე დაყრდნობით 1 კვ.მ-ის საბაზრო ღირებულების საფუძველზე გაანგარიშებული ღირებულება (5987 და 8373 აშშ დოლარი, სულ – 14318 აშშ დოლარი) არის მთლიანი ასაშენებელი ფართის (შესაბამისად 42,38 კვ.მ და 59,27 კვ.მ) და არა ნაწილის ღირებულება, ხოლო მოსარჩელებს შეტანილი აქვთ ფართის არა მთლიანი ღირებულება, არამედ შესატანი თანხის მხოლოდ 30%, აუდიტორული დასკვნისა და მოსარჩელეთა მოთხოვნას შორის მცირედი სხვაობა არანაირად არ შეადგენს ფასის 70%, ამდენად, სასამართლოს მიერ განვითარებული მსჯელობის თანახმად მოსარჩელების მიერ მოთხოვნილი თანხა ჯერადობით აღებატება შეტანილი თანხის კომპენსაციის დადგენილ წესს.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ დამთავრებას დაუქვემდებარებელი კატეგორიის სახლების კოოპერატივების წევრებს აუნაზღაურდებათ აუშენებელი ბინის ღირებულება ბინის ღირებულების სრულად გადახდის შემთხვევაში. მ-ის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 20.08.86წ. №209 გადაწყვეტილებაში, რომლითაც აღმასკომთან შეიქმნა №3 საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივი, მიუთითა, რომ კოოპერატივი თავის საქმიანობას წარმართავდა სანიმუშო წესდების მიხედვით. საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 30.08.1985წ. №573 დადგენილებით დამტკიცებული „საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივის სანიმუშო წესდების“ მე-14 პუნქტის თანახმად საცხოვრებელი სახლის (სახლების) მშენებლობის განხორციელების უფლება კოოპერატივს ჰქონდა მხოლოდ კოოპერატივის მიერ სახლის ღირებულების არანაკლებ 30% საკუთარი სახსრების ბანკში შეტანის, სახლის მშენებლობის სახარჯთაღრიცხვო ღირებულების 70%-მდე სახელმწიფო კრედიტის მიღების შემდეგ. ანალოგიურ დებულებას შეიცავდა აგრეთვე ქ. მ-ის №3 საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივის წესდება. მინისტრთა კაბინეტის 05.07.93წ. №519 დადგენილებით სახელმწიფო სესხის დავალიანება (ნაშთი) მთლიანად ჩამოეწერა და სახელმწიფო სესხის დავალიანების დაფარვისაგან გათავისუფლდნენ 01.01.93წ. საქსპლუატაციოდ მიღებული კოოპერატივების საცხოვრებელი სახლები. ამდენად, მშენებლობადაუშთავრებელი ბინის ღირებულების სრული ანაზღაურება შე-ძლებელი იყო მხოლოდ სახლის მშენებლობის სახარჯთაღრიცხვო ღირებულების სრულად გადახდის შემთხვევაში. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა თვლის, რომ კომპენსაციის თანხასთან დაკავშირებით სასამართლოს მსჯელობა არის წინააღმდეგობრივი და არ ემყარება კანონმდებლობის მოთხოვნებს. კომპენსაციის თანხის ოდენობის დასადასტურებლად უმართებულოა სასამართლოს მითითება საქართველოს ფინანსთა მინისტრის 11.10.99წ. №226 ბრძანებით დამტკიცებულ „საქართველოში კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუშთავრებლობით წარმოქმნილი სახელმწიფო საბინაო ვალის დაფარვის წესზე“, ვინაიდან აღნიშნული წესის 1.2 მუხლის თანახმად, წესი ვრცელდება იმ ყოფილ საბინაო-სამშენებლო კოოპერატიულ ბინათმშენებლობებზე, რომლებიც აკმაყოფილებენ საქართველოს რესპუბლიკის მთავრობის 09.10.92წ. №983 დადგენილების მოთხოვნებს, კერძოდ რომელთა საცხოვრებელი სახლების მშენებლობა დაწყებულია 1992წ. 1 იანვრამდე ან ამ პერიოდში მათ შეტანილი აქვთ სახელმწიფო საბანკო დაწესებულებებში პირველი საპაიე შესატანები და ამავე დროს, კოოპერატივის თითოეული წევრის მიერ დაფარული უნდა იყოს კოოპერატიული საცხოვრებელი სახლის ხარჯთაღრიცხვით გათვალისწინებული მთლიანი თანხა (09.10.92წ. №983 დადგენილების 1-ლი პუნქტი). ვინაიდან მოსარჩელების მიერ გადახდილია მხოლოდ პირველადი

შესატანი და მათ არ აქვთ დაფარული სახლის ხარჯთაღრიცხვით გათვალისწინებული მთლიანი თანხა, უმართებულოა სასამართლოს მითითება ხსენებულ აქტებზე, ბინის მთლიანი ფართიდან კომპენსაციის თანხის ათვლა.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 31.03.99წ. №221 განკარგულებით შექმნილი კომისიის მიერ შემუშავებული „საქართველოში კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუმთავრებლობით წარმოქმნილი სახელმწიფო დავალიანების დაფარვის ხელშემწყობ ღონისძიებათა განხორციელების პროგრამა“ დამტკიცდა საქართველოს პრეზიდენტის 12.10.99წ. №592 ბრძანებულებით. აღნიშნული პროგრამის თანახმად საქართველოში არსებული 92 საბინაო-სამშენებლო კოოპერატიული საცხოვრებელი სახლი დაიყო ორ კატეგორიად: დამთავრებას დაქვემდებარებული კატეგორიის სახლებად (სახლები, რომლებზეც შესრულებული სამუშაოების ღირებულება აღემატება საცხოვრებელი სახლის სახარჯთაღრიცხვო ღირებულების 20%-ს) და დამთავრებას დაუქვემდებარებელი კატეგორიის სახლებად (სახლები, რომლებზეც შესრულებული სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოების ღირებულება ნაკლებია საცხოვრებელი სახლის სახარჯთაღრიცხვო ღირებულების 20%-ზე). საქართველოს პრეზიდენტის 12.10.99წ. №592 ბრძანებულებით დამტკიცებული „საქართველოში კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუმთავრებლობით წარმოქმნილი სახელმწიფო დავალიანება და მისი დაფარვის ხელშემწყობ ღონისძიებათა ეტაპობრივად გატარების შედეგად მიღებული მოსალოდნელი ეკონომიკური ეფექტიანობის მაჩვენებლების“ მე-4 პუნქტის თანახმად ყოფილი მ-ძის №3 კოოპერატიული სახლი აღირიცხა დამთავრებას დაქვემდებარებული სახლების ნუსხაში, საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ კოოპერატიული საცხოვრებელი სახლის კატეგორიისადმი კუთვნილება დამტკიცებულია ნორმატიული აქტით – საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით, საცხოვრებელი სახლის ერთი კატეგორიიდან მეორეში გადაყვანა შეძლებელია კანონმდებლობით განსაზღვრული პროცედურების დაცვის, აღნიშნულის თაობაზე ცალკე მოთხოვნის დასმის, ტექნიკური ექსპერტიზის ჩატარების, ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე საქართველოს პრეზიდენტის 30.06.99წ. №413 ბრძანებულებით შექმნილი კომისიის მიერ გადაწყვეტილების მიღებით. ამდენად უსაფუძვლოა სასამართლოს მითითება იმის შესახებ, რომ ანალოგიის გამოყენებით მოსარჩევეები უნდა დაკმაყოფილდნენ დამთავრებას დაუქვემდებარებელი კატეგორიის ბინათმშენებლობისთვის დადგენილი წესით. საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სახელმწიფოს შიდა დავალიანების დაფარვის წესი საჯარო კანონმდებლობით არის მოწესრიგებული, შესაბამისად შეზღუდულია საჯარო სფეროში ანალოგიის გამოყენება. საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სახლის კატეგორიის შეცვლის, საქართველოს პრეზიდენტის 12.10.99წ. №592 ბრძანებულებით დამტკიცებული მაჩვენებლების მე-4 პუნქტში ცვლილების შეტანის ან საქართველოს პრეზიდენტის 30.06.99წ. №413 ბრძანებულებით შექმნილი კომისიის მიერ სახლის კატეგორიის შეცვლის შესახებ აქტის გამოცემის დავალების მოთხოვნა სასამართლოს წინაშე მოსარჩევეების მიერ არ დასმულა, სახლის კატეგორიის შესაცვლელად ადმინისტრაციული წარმოება არ ჩატარებულა, სახლის კატეგორიის შესაცვლელად აქტი არ გამოცემულა, ამდენად, მიუხედავად იმისა, რომ სახლი კვლავინდებურად ირიცხება დამთავრებას დაქვემდებარებული კატეგორიის სახლად, მოსარჩევეებისათვის კომპენსაციის მიღების წესი, კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაუცველად, განისაზღვრა დამთავრებას დაუქვემდებარებელი კატეგორიის ბინათმშენებლობისათვის დადგენილი წესით, თუმცა კომპენსაციის ოდენობა განისაზღვრა არა შეტანილი თანხის პროპორციულად, არამედ ასაშენებელი ბინის ფართის მიხედვით. ბინისათვის კატეგორიის შეცვლის საფუძველს არ ქმნის სასამართლოების მითითება საქართველოს ფინანსთა მინისტრის 11.10.99წ. №226 ბრძანებით დამტკიცებული „საქართველოში კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუმთავრებლობით წარმოქმნილი სახელმწიფო საშინაო ვალის დაფარვის წესის“ 2.10, 2.2, 2.6 მუხლებზე, დაგეგმილი ღონისძიებების გაუტარებლობა თავისთავად არ იწვევს ბინის კატეგორიის შეცვლას, ხსენებული ვალის დაფარვის წესის 2.11 მუხლის შესაბამისად დამთავრებას დაქვემდებარებული კატეგორიის სახლების ბინათმშენებლებს წერილობითი განცხადებით უნდა მიემართათ სსსკ-ის წევრთა უფლებების დაცვის ასოციაციაში და მოეთხოვათ დამთავრებას დაუქვემდებარებული კატეგორიის სახლების ბინათმშენებლობის მსგავსი წესით დაკმაყოფილება, მოცემული ნორმის თანახმად აღნიშნული შეძლებელი იყო მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ სსსკ-ის ასოციაცია მათ სანაცვლოდ შეარჩევდა იგივე რაოდენობის ბინის მსურველ კონტინგენტს დასამთავრებელი სახლის რაიონში, დამთავრებას დაუქვემდებარებელი კატეგორიის ბინათმშენებლებისგან. ზემოაღნიშნულთან ერთად საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს

სასამართლოების მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ საქართველოს ფინანსთა მინისტრის 11.10.99წ. №226 ბრძანებით დამტკიცებული ვალის დაფარვის წესის ძალაში შესასვლელად, „ნორმატიული აქტების შესახებ“ კანონის იმჟამად მოქმედი რედაქციის თანახმად, არ იყო საჭირო ნორმატიული აქტის ოფიციალური გამოცემა. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ნორმატიული აქტის ოფიციალურ ორგანოში გამოცემა არის ნორმაშემოქმედებითი პროცესის დამაგვირგვინებელი სტადია, რომლის დანიშნულებაა არა მხოლოდ ნორმატიული აქტის სრული ტექსტის პირველადი გაცნობის შეძლების უზრუნველყოფა, საკანონმდებლო ნოვაციების შესახებ ინფორმირება, მას სხვა დანიშნულებაც აქვს, ოფიციალური გამოქვეყნება ფორმალურად ადასტურებს, რომ ესა თუ ის ნორმატიული აქტი მიღებულია, მოქმედებს, ის ასახავს მის ავთენტიკურ ტექსტს. ოფიციალური გამოქვეყნება ახდენს ნორმატიული აქტის მოქმედების ოფიციალურ დადასტურებას, კანონით განსაზღვრულ ოფიციალურ ორგანოში ნორმატიული აქტის ტექსტის გამოქვეყნებით ხდება იმის ოფიციალური დადასტურება, რომ ნორმატიული აქტი გამოცემულია, ოფიციალური გამოქვეყნებიდან განისაზღვრება აქტის ძალაში შესვლის მომენტი. აღნიშნულს არ უარყოფს ის გარემოება, რომ ბრძანების გამოცემის დროს მოქმედი „ნორმატიული აქტების შესახებ“ კანონის 44-ე მუხლის 1-ლი პუნქტი, რომლის თანახმად საქართველოს მინისტრის ნორმატიული აქტი ძალაში შედის ნორმატიული აქტების სახელმწიფო რეესტრში შეტანიდან მე-10 დღეს, თუ იმავე ნორმატიული აქტით სხვა ვადა არ იყო დადგენილი. საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მითითებული ბრძანების გამოცემის პერიოდში მოქმედი იმავე კანონის 41-ე მუხლი ადგენდა, რომ ნორმატიული აქტი, რომლის ძალაში შესვლა დაკავშირებულია გამოქვეყნებასთან, ძალაში შედის მხოლოდ იმ პერიოდში ბეჭდვით ორგანოში ოფიციალურად გამოქვეყნების შემდეგ, რომელიც დადგენილია ოფიციალურ ორგანოდ. მითითებული მუხლის თანახმად, კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტის ცალკეულ დებულებათა გამოუქვეყნებლობა დასაშვებია მხოლოდ „სახელმწიფო საიდუმლოების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში. ამდენად, სასამართლოს დასკვნა იმის შესახებ, რომ დაცულია 11.10.99წ. №226 ბრძანებით დამტკიცებული წესის ამოქმედებისათვის კანონმდებლობით დადგენილი პროცედურა, ნორმატიული აქტის ამოქმედებისათვის არ იყო გათვალისწინებული აუცილებელი გამოქვეყნება და საამისოდ საკმარისი იყო სახელმწიფო რეესტრში რეგისტრაცია, არ ემყარება სამართლებრივ საფუძველს.

საკასაციო პალატა არ იზიარებს მოსარჩელეთა მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 12.10.99წ. №592 ბრძანებულებით დამტკიცებული პროგრამით გათვალისწინებული ვადების (1999-2005წ.წ.) გასვლის გამო მოთხოვნის დაკმაყოფილებისათვის მნიშვნელობა არ აქვს ბინათმშენებლობის სახეობასა და რიგითობას. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ პროგრამით გათვალისწინებული ვადის გასვლამდე საქართველოს მთავრობის 15.11.04წ. №108 დადგენილებით, „სახელმწიფო ვალის შესახებ“ კანონის 48-ე მუხლის პირველი პუნქტით აღიარებული სახელმწიფო საშინაო ვალის პრობლემების განხილვის, გადაჭრისა და რეკომენდაციების შემუშავების მიზნით, შეიქმნა სახელმწიფო საშინაო ვალის პრობლემათა შემსწავლელი სახელმწიფო კომისია, რომლის უფლებამოსილება განისაზღვრა 2009წ. 1 იანვრამდე. დადგენილებით დამტკიცებული დებულების თანახმად კომისია შეიმუშავებს „სახელმწიფო ვალის შესახებ“ კანონის 48-ე მუხლის პირველი პუნქტით აღიარებული სახელმწიფო საშინაო ვალის ანაზღაურების მექანიზმთან დაკავშირებულ რეკომენდაციებს და გადაწყვეტილების მისაღებად წარუდგენს მათ საქართველოს მთავრობასა და საქართველოს პარლამენტს, კომისია განიხილავს სახელმწიფო საშინაო ვალის მართვასთან დაკავშირებულ საკითხებს. მხედველობაშია მისაღები ასევე ის გარემოება, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 12.10.99წ. №592 ბრძანებულების მე-2 პუნქტით პროგრამის რეალიზაციისათვის საჭირო კაპიტალურ დაბანდებათა მოცულობები 2001-2005 წლების ინდიკატურ გეგმაში უნდა ყოფილიყო გათვალისწინებული, „საქართველოს ეკონომიკური და სოციალური განვითარების ინდიკატური დაგეგმვის საფუძვლების შესახებ“ 28.10.97წ. კანონის (ხსენებული საკანონმდებლო აქტი 24.07.06წ. კანონით ძალადაკარგულად გამოცხადდა) 1.2 მუხლი უთითებდა, რომ ინდიკატური გეგმა სარეკომენდაციო ხასიათის იყო. საქართველოს პრეზიდენტის 24.12.98წ. №711 ბრძანებულებით დამტკიცებული „სახელმწიფო მიზნობრივი პროგრამების (საპროგრამო წინადადებების) შერჩევისა და დაფინანსების წესის“ თანახმად მიზნობრივი პროგრამები მუშავდებოდა უმნიშვნელოვანესი სახელმწიფოებრივი სოციალურ-ეკონომიკური პრობლემების გადასაწყვეტად, აისახებოდა ინდიკატურ გეგმებში, მიზნობრივი პროგრამების სრული ან ნაწილობრივი დაფინანსება ხდებოდა სახელმწიფო ბიუჯეტის

ხარჯზე, დასაფინანსებლად შერჩეული მიზნობრივი პროგრამები შეიტანებოდა „სახელმწიფო ბიუჯეტის შესახებ“ კანონის პროექტში ცალ-ცალკე პოზიციებად და მტკიცდებოდა საქართველოს პარლამენტის მიერ სახელმწიფო ბიუჯეტთან ერთად, მხოლოდ წლიური „სახელმწიფო ბიუჯეტის შესახებ“ კანონით დამტკიცებული მიზნობრივი პროგრამების რეალიზაცია იყო სავალდებულო, პროგრამის რეალიზაცია განეკუთვნებოდა პასუხისმგებელი შემსრულებელი სამთავრობო დაწესებულების კომპეტენციას, რომელიც განკარგავდა ამ მიზნით გამოყოფილ თანხებს. ამდენად, წლიური „სახელმწიფო ბიუჯეტის შესახებ“ კანონით დაუმტკიცებელი პროგრამით განსაზღვრული ვადები სარეკომენდაციო ხასიათის იყო. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოთხოვნის დაკმაყოფილებისათვის უნდა გაირკვეს და გათვალისწინებული იქნეს სსსკ წევრთა უფლებების დაცვის ასოციაციის მიერ დადგენილი სამშენებლო კოოპერატივის და კოოპერატივის შიგნით კოოპერატივის წევრების მიერ დადგენილი რიგითობა.

საფუძველსმოკლებულია სააპელაციო სასამართლოს მიერ მოყვანილი მოსაზრება იმის შესახებ, რომ ქალაქის გამგებლის 02.02.05წ. წერილი წარმოადგენს მის მიერ დავალიანების აღიარებას. საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ წერილის ადრესატი არის არა კრედიტორი, არამედ ასოციაცია (საგულისხმოა, რომ ა. ბ-ავასადმი ქალაქის გამგებლის 15.02.05წ. №თ/663 წერილში ცალსახად აღინიშნა, რომ სახელმწიფოს მიერ სახელმწიფო ვალის დაფარვის ვალდებულების ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებისადმი დაკისრებას ქალაქის გამგეობა და საკრებულო არაკონსტიტუციურად მიიჩნევს და მისი დაფარვა მიზანშეწონილად არ მიაჩნია). წერილში მითითებულია, რომ თვითმმართველობა მსჯელობს დაფარვის ხელშემწყობ ღონისძიებებზე, რაც თავისთავად ვერ იქნება მიჩნეული დავალიანების აღიარებად. გამგეობის წერილი ადასტურებს არა მოპასუხის მიერ დავალიანების აღიარებას, არამედ იმის გარკვევის მცდელობას, თუ რა თანხას ითხოვდნენ მისგან მოსარჩელები. სკ-ის 341-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად ვალის აღიარება ხელშეკრულებას წარმოადგენს. ამავე კოდექსის 327-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულია ითვლება თუ მხარეები ხელშეკრულების ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდებიან საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. არსებითად ჩაითვლება ხელშეკრულების ის პირობები, რომლებზედაც მიღწეულ უნდა იქნეს შეთანხმება, ანდა რომლებიც ასეთად მიჩნეულია კანონის მიერ. ნებისმიერი დოკუმენტი, რომელშიც ვალის არსებობაა დაფიქსირებული, ვერ ჩაითვლება ვალის აღიარების ხელშეკრულებად თუ არ დადგინდა, რომ მხარეები შეთანხმდნენ ხელშეკრულების არსებით პირობებზე. საქმის მასალებში დაცულ გამგეობის ცნობაში არ არის საუბარი არსებით პირობებზე, დავალიანების არსებობაზე, ასეთად ვერ ჩაითვლება რეგიონში საცხოვრებელი 1 კვ.მ-ის. ღირებულების შესახებ ინფორმაციის გამოთხოვა, ამასთან წერილი არ შეიცავს მითითებას ისეთ არსებით პირობებზე, როგორცაა მხარეთა შეთანხმება ძირითად უფლება-მოვალეობებზე და შესრულების ვადებზე, დოკუმენტში არ არის მითითებული, რომ გამგეობა აანაზღაურებს სადავო თანხას. ის გარემოება, რომ ზოგიერთი ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მიერ კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუმთავრებლობით წარმოქმნილი დავალიანების დასაფარავად გაიცა კომპენსაციები ადასტურებს არა დავალიანების აღიარებას, არამედ – კანონმდებლობით გათვალისწინებული ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების ნებაყოფლობითი უფლებამოსილების გამოყენებასა ამასთანა სხვა ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს მიერ სახელმწიფო ვალის დაფარვაში მონაწილეობის მიღება არანაირად არ ადასტურებს ქ. ოზურგეთის თვითმმართველობის ორგანოს მიერ დავალიანების აღიარებას. შესაბამისად უმართებულოა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითება სკ-ის 361.1 მუხლზე, რომლის თანახმად ყოველი შესრულება გულისხმობს ვალდებულების არსებობას. ამასთან, შესრულება არ გულისხმობს ვალდებულების არსებობას ასეთის არარსებობის შემთხვევაში. საკასაციო პალატა თვლის, რომ იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული სასამართლოს მოსაზრება იმის შესახებ, რომ კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუმთავრებლობით გამოწვეული დავალიანების დასაფარავად სახსრების გათვალისწინება ევალება ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოსაც. აღნიშნულის დასადასტურებლად არ არის საკმარისი მითითება საქართველოს პრეზიდენტის 12.10.99წ. №592 ბრძანებულების მე-4 პუნქტზე, აგრეთვე იმაზე მითითება, რომ ხსენებული ნორმა არაკონსტიტუციურად არ ყოფილა ცნობილი, ვინაიდან აღნიშნული არ გამოიცხადეს საერთო სასამართლოს უფლებამოსილებას ინცინდენტურ კონტროლზე, ანუ საერთო სასამართლოს მიერ დავის გადაჭრისათვის გამოსაყენებელი კანონქვემდებარე აქტის საქართველოს კანონებთან შესაბამისობის, კოლიზიის საკითხის გადაწყვეტის, დავის გადაწყვეტისათვის ნორმატიული აქტის შერჩევის უფლებამოსილებას (სსკ-ის 6.3 მუხ.).

ზემოაღნიშნულთან ერთად, საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს 20.07.07წ. გადაწყვეტილებით, მოპასუხეებს – საქართველოს ფინანსთა სამინისტროსა და ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თანაბარწილად დაეკისრათ მოსარჩელების სასარგებლოდ თანხის გადახდა. ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება გაასაჩივრა მხოლოდ საქართველოს ფინანსთა სამინისტრომ, აპელანტი ითხოვდა მთლიანად გადაწყვეტილების გაუქმებას. სააპელაციო სასამართლოს განჩინების ტექსტის მიხედვით სასამართლომ იმსჯელა მთლიანად პირველი ინსტანციის სასამართლოს კანონიერებაზე, მათ შორის გადაწყვეტილების იმ ნაწილზეც, რომელიც შეეხებოდა ქ. ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობაზე თანხის დაკისრებას. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ მოსარჩელების მოთხოვნას შეადგენდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების ძალაში დატოვება. საკასაციო პალატა თვლის, რომ საქმის ხელახალი განხილვისას სასამართლომ უნდა იქონიოს მსჯელობა საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს სააპელაციო საჩივრის ფარგლებზე, კერძოდ იმაზე შევიდა თუ არა კანონიერ ძალაში პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება გამგეობის მიმართ. აღნიშნული საკითხის გადაჭრისათვის სასამართლომ უნდა იმსჯელოს იმაზე თუ რა სახის – წილობრივ თუ სოლიდარულ ვალდებულება არსებობს. მოცემულ შემთხვევაში. იმის გასარკვევად თუ რა სახის ვალდებულება ეკისრებათ თანამოპასუხეებს, გარკვევას საჭიროებს არა მხოლოდ პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების მიხედვით თანამოპასუხეებზე დაკისრებული ვალდებულების, არამედ ზოგადად საქართველოში კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუმთავრებლობით წარმოქმნილი დავალიანების ბუნება. აღნიშნული საკითხის გადასაწყვეტად მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული არა მხოლოდ საქართველოს პრეზიდენტის 12.10.99წ. №592 ბრძანებულებით დამტკიცებული პროგრამა, რომელშიც დასახული ღონისძიებების ეტაპობრივად დაფარვის ხელშეწყობა ღონისძიებათა შორის ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებიც არის დასახელებული, არამედ ის საკანონმდებლო აქტი, რომლის აღსასრულებლადაც იგი იყო გამოცემული. „სახელმწიფო ვალის შესახებ“ კანონი ითვალისწინებს მხოლოდ სახელმწიფოს და არა თვითმმართველობის ორგანოთა ვალდებულებას სახელმწიფო ვალის დაფარვაში, კანონის მე-13 მუხლის თანახმად საშინაო ვალის მართვას, მისი დაფარვის ორგანიზაციითა და აღრიცხვით, პროცენტის განსაზღვრითა და გადახდით უზრუნველყოფს საქართველოს ფინანსთა სამინისტრო. მხედველობაშია მისაღები აგრეთვე ის გარემოება, რომ „სახელმწიფო ვალის შესახებ“ კანონის მიღების პერიოდში საქართველოში ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოები საერთოდ არ ყოფილან ფორმირებულნი. მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული აგრეთვე ის გარემოება, რომ „სახელმწიფო ბიუჯეტის და სახელმწიფო ბიუჯეტის სისტემის შესახებ“ კანონის მე-8, 22-ე, 29.2, 32.1 მუხლების, აგრეთვე ადრე მოქმედი „ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის შესახებ“ ორგანული კანონის 6.5, 34.2, 35¹.3, 37.2 მუხლების, „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ბიუჯეტის შესახებ“ 16.12.05წ. კანონის მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის, მე-4, მე-6, 11.3 მუხლების, „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ 16.10.97წ. ორგანული კანონის 4.4 მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტის, მე-5 მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად, 16.2 „გ“ ქვეპუნქტის, 49.2, 50.8 მუხლების თანახმად, ადგილობრივი თვითმმართველობის ბიუჯეტი დამოუკიდებელია, თვითმმართველობის ორგანოსათვის დავალიანების დაკისრების შემთხვევაში, დელეგირებული უფლებამოსილებების განხორციელებისათვის განკუთვნილი ხარჯები იფარება მიზნობრივი ტრანსფერებით, ტერიტორიული ერთეულების ბიუჯეტებისათვის საბიუჯეტო სესხების და მიზნობრივი ტრანსფერების გადაცემა ფინანსდება საქართველოს ცენტრალური ბიუჯეტის შემოსავლებით, თვითმმართველი ერთეულების ბიუჯეტის დამტკიცება მის ექსკლუზიურ უფლებამოსილებათა რიგს განეკუთვნება, საქართველოს უმაღლესი სახელმწიფო ხელისუფლების ორგანოების მიერ ისეთი გადაწყვეტილების მიღება, რომელიც ზრდის თვითმმართველი ერთეულის ხარჯებს ან ამცირებს მის შემოსავალს, კომპენსირებული უნდა იქნეს ამ გადაწყვეტილების მიმღები ორგანოს მიერ. „თვითმმართველობის შესახებ“ ორგანული კანონის მე-17 მუხლის, „ადგილობრივი თვითმმართველობის ერთეულის ბიუჯეტის შესახებ“ კანონის მე-11 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად დელეგირებული უფლებამოსილება შე-ძლებელია კანონის ან ხელშეკრულების საფუძველზე. ამდენად, სასამართლომ უნდა იმსჯელოს და დაადგინოს აქვს თუ არა ადგილი მოცემულ შემთხვევაში კანონისმიერ ან სახელშეკრულებო დელეგირებას.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება არ არის იურიდიულად საკმარისად დასაბუთებული, რაც სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად საკასაციო საჩივრის აბსოლუტურ საფუძველს ქმნის. საკასაციო

სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო პალატის განჩინება გამოტანილია მატერიალური და საპროცესო ნორმების მოთხოვნათა დაუცველად, გადაწყვეტილება მოკლებულია სათანადო სამართლებრივ წინამძღვრებს, დაზუსტებას საჭიროებს პროცესის მონაწილეთა სტატუსი. საქმის ხელახლა განმხილველმა სასამართლომ სრულყოფილად უნდა გამოიკვლიოს საქმის გარემოებები, სათანადო შეფასება უნდა მისცეს მათ და გამოიტანოს კანონის შესაბამისი გადაწყვეტილება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, სსკ-ის 390-ე, 399-ე, 412-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 25.10.07წ. განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
2. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

ბინის უსასყიდლოდ გადაცემის წესი

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

№ ბს-858-730-კ-04

23 ივლისი, 2008 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა შემადგენლობა: ნ. ქადაგიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მ. ცისკაძე,
ნ. სხირტლაძე

დავის საგანი: საცხოვრებელი ფართის უმკვიდრო ქონებად ცნობა, მისი სახელმწიფოსათვის გადაცემა და საცხოვრებელი ფართების პრივატიზების უფლების მინიჭება.

აღწერილობითი ნაწილი:

ლ. ბ-ქემ და ბ. კ-ქემ სასარჩელო განცხადებით მიმართეს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხეების: ქუთაისის მერიის საბინაო განყოფილებისა და ქუთაისის ტექნიკურ-ინჟინერიის ბიუროს მიმართ მათზე ორდენით გადაცემული საცხოვრებელი ფართისა და სახლის პირველ სართულზე არსებული დამხმარე სათავსების მათ საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე.

მოსარჩელები სასარჩელო განცხადებაში მიუთითებდნენ, რომ ცხოვრობენ ქ. ქუთაისში, ... ქ. №7-ში კანონიერად, სახელმწიფოს მიერ გაცემული ორდერებით, მითითებულ ფართს ფლობენ და სარგებლობენ ხანგრძლივი დროის განმავლობაში – 1938 წლიდან. აღნიშნულ სახლს 960-61 წლებში მათი ხარჯებით გაუკეთდა მინაშენი, რომელიც დღეისათვის პროვატიზებულია ბ. კ-ძის სახელზე, რაც შეეხება სახლის ძველ ნაწილს, რომელსაც ფლობენ და სარგებლობენ ლ. ბ-ქე და ბ. კ-ქე სახელმწიფოს მიერ გაცემული ორდერების საფუძველზე, მოსარჩელეთა განმარტებით, ის “ჰაერშია” გამოკიდებული, ვინაიდან არ გააჩნია კონკრეტული მესაკუთრე.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელები ითხოვდნენ მათზე ორდერით გადაცემული საცხოვრებელი ფართისა და სახლის პირველ სართულზე არსებული დამხმარე სათავსების მათ საკუთრებაში გადაცემას.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2003წ. 23 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ლ. ბ-ქეს და ბ. კ-ქეს სასარჩელო განცხადება არ დაკმაყოფილდა.

მითითებული გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გაასაჩივრეს ლ. ბ-ქემ და ბ. კ-ქემ.

აპელანტები სააპელაციო საჩივრით ითხოვდნენ ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2003წ. 23 დეკემბრის გადაწყვეტილების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილებით მათი სასარჩელო განცხადების დაკმაყოფილებას.

ქუთაისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატში საქმის განხილვისას აპელანტებმა შეამცირეს სასარჩელო მოთხოვნა დამხარე სათავსების მათ საკუთრებაში აღრიცხვის ნაწილში და მოითხოვეს იმ დამხმარე სათავსების მათთვის საკუთრებაში გადაცემა, რომლებსაც ფლობენ და სარგებლობენ.

მოგვიანებით აპელანტებმა შეცვალეს დავის საგანი და მოითხოვეს, სადავო საცხოვრებელი ფართის უმკვიდრო ქონებად ცნობა, მისი სახელმწიფო ხაზინისათვის გადაცემა და ქუთაისის მთავრობის დავალდებულება სადავო ფართზე კანონით დადგენილი წესით მოახდინოს პრივატიზება ბინების ძირითად დამქირავებლებზე – ბ. კ-ძესა და ლ. ბ-ძეზე.

ქუთაისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2004წ. 5 მაისის გადაწყვეტილებით ბ. კ-ძისა და ლ. ბ-ძის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2003წ. 23 დეკემბრის გადაწყვეტილება და დაკმაყოფილდა სასარჩელო მოთხოვნა სადავო ქონების, მდებარე ქ. ქუთაისში, ... ქ. №7-ში, 35.15 მ² და საცხოვრებელი 18მ²-ის უმკვიდრო ქონებად ცნობისა და მისი სახელმწიფო ხაზინისათვის გადაცემის შესახებ. ქუთაისის მთავრობას დაევალა აღნიშნული საცხოვრებელი ფართობის პრივატიზება ბინების ძირითად დამქირავებლებზე - ბ. კ-ძესა და ლ. ბ-ძეზე.

სააპელაციო სასამართლო გადაწყვეტილებაში მიუთითებდა, რომ სადავო სახლზე გაცემული კანონიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა ი. ს-ძეზე გაუქმებულ იქნა ქუთაისის საოლქო სასამართლოს სამოქალაქო და სამეწარმეო საქმეთა კოლეგიის 2000წ. 10 მაისის დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით, რომელიც კანონიერ ძალაში იყო შესული. აღნიშნულის შემდეგ ქონება იყო უმკვიდრო და ამიტომ იგი უნდა გადასცემოდა ქუთაისის მერიას შემდგომი განკარგვის მიზნით. სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ ლ. ბუბუაძეს 1972წ. 23 ივნისის გაცემული ორდერით დაკავებული აქვს საცხოვრებელი 18 მ², ხოლო ბ. კ-ძე 1977წ. 24 მარტს და 1978წ. 10 მაისის გაცემული ორდერების საფუძველზე ფლობს საცხოვრებელ 58,7 მ²-ს, საიდანაც 35,15 მ² არ არის პრივატიზებული. სასამართლომ ჩათვალა, რომ, ვინაიდან მოსარჩელენი ფლობენ არაპრივატიზებულ საცხოვრებელ ბინებს ქუთაისის სახალხო დეპუტატთა საბჭოს აღმასკომის მიერ გაცემული ორდერებით, უნდა დაკმაყოფილებულიყო მათი მოთხოვნა უმკვიდროდ დარჩენილი ქონების პროვატიზების გზით მათთვის საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება ბინების პროვატიზების დავალდებულების ნაწილში საკასაციო წესით გაასაჩივრა ქ. ქუთაისის მთავრობამ, რომელმაც მიუთითა, რომ სასამართლოს მიერ არ ყოფილა მითითება კანონზე, რომლითაც კასატორი ვალდებული იყო, უმკვიდროდ გამოუცხადებელი ქონების პრივატიზება მოეხდინა ძირითად დამქირავებლებზე. ამავე დროს უგულებელყოფილ იქნა მისი, როგორც მესაკუთრეს უფლება – თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს თავისი ქონებით და არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა და განკარგვა. სასამართლომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით არ მისცა კასატორს უფლება, თავისუფლად განეკარგა მისთვის გადაცემული ქონება.

საკასაციო პალატის 2004წ. 22 ოქტომბრის სხდომაზე ბ. კ-ძის წარმომადგენელმა მ. გ-ძემ უარი განაცხადა სარჩელზე ბ. კ-ძის მოთხოვნის ნაწილში და ითხოვა საქმის წარმოების შეწყვეტა ამ ნაწილში, ამავე დროს აღნიშნა, რომ ლ. ბ-ძე გარდაიცვალა და, შესაბამისად, მას ამ უკანასკნელის წარმომადგენლობის უფლება აღარ აქვს. 2004წ. 26 ოქტომბერს წარმოდგენილ იქნა ლ. ბ-ძის გარდაცვალების მოწმობის ნოტარიულად დამოწმებული ასლი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2004წ. 19 ნოემბრის განჩინებით ბ. კ-ძის წარმომადგენლის შუამდგომლობა დაკმაყოფილდა; გაუქმდა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2003წ. 23 დეკემბრისა და ქუთაისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2004წ. 5 მაისის გადაწყვეტილებები ბ. კ-ძის მოთხოვნის ნაწილში და ამ ნაწილში შეწყდა საქმის წარმოება.

უზენაესი სასამართლოს ამავე განჩინებით შეჩერდა საქმის წარმოება, ქ. ქუთაისის მთავრობის საკასაციო საჩივარზე, მოწინააღმდეგე მხარის (მოსარჩელის) - გარდაცვლილი ლ. ბ-ძის საპროცესო უფლებამონაცვლის დადგენამდე. 2008წ. 6 მაისს ა. ბ-ძემ საკასაციო სასამართლოში წარმოადგინა სანოტარო წესით დამოწმებული სამკვიდრო მოწმობა, რომლითაც გარდაცვლილი ლ. ბ-ძის პირველი რიგის მემკვიდრედ აღიარებულ იქნა შვილი - ა. ბ-ძე და მოითხოვა საქმის წამოების განახლება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2008წ. 14 მაისის განჩინებით ქ. ქუთაისის მთავრობის საკასაციო საჩივარზე განაზღვრა საქმის წარმოება.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ქ. ქუთაისის მერის საკასაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება მიღებულია კანონის სწორი გამოყენებისა და განმარტების საფუძველზე, რის გამოც სახეზე არ არის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სსკ-ის 393-ე და 394-ე მუხლებით დადგენილი წინამძღვრები.

სსკ-ის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე დაყრდნობით საკასაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

ქ. ქუთაისის სასამართლოს 1991წ. 20 აგვისტოს გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ი. ს-ძის სარჩელი და ქ. ქუთაისში ყოფილ ... ამჟამად ... ქუჩა №7-ში მდებარე სადავო სახლი აღირიცხა 1940 წელს გარდაცვლილ ბ. ს-ძის სახელზე.

მითითებულ გადაწყვეტილების საფუძველზე 1992წ. 8 დეკემბერს ზემოაღნიშნულ სახლზე მემკვიდრეობა აღიდგინა ბ. ს-ძის შვილიშვილმა ი. ს-ძემ, რომელზეც გაცემულ იქნა კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა.

ქუთაისის საოლქო სასამართლოს სამოქალაქო და სამეწარმეო საქმეთა კოლეგიის 2000წ. 10 მაისის დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით გაუქმდა ქუთაისის №2 სანოტარო კანტორის მიერ 1992წ. 8 დეკემბერს 1-17-22 ნომრით გაცემული კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა ი. ს-ძის სახელზე ქუთაისში ... ქუჩა №7 მდებარე საცხოვრებელ სახლზე.

აღნიშნული გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში.

ზემოაღნიშნულ ფაქტობრივ გარემოებებზე დაყრდნობით საკასაციო სასამართლო სრულად იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას და მიიჩნევს, მას შემდეგ რაც სადავო ქონებაზე არ არიან არც კანონისმიერი და არც ანდერძისმიერი მემკვიდრეები, ქონება მიჩნეულ უნდა იქნას უმკვიდროდ და გადაეცეს სახელმწიფოს. ამასთან, იმის გათვალისწინებით, რომ საბინაო ფონდის განკარგვა წარმოადგენს მერიის კომპეტენციას, საკასაციო სასამართლო კანონშესაბამისად მიიჩნევს სადავო ქონების ქ. ქუთაისის მერიისათვის გადაცემას.

რაც შეეხება საკასაციო საჩივარში წარმოდგენილ ერთადერთ საფუძველს იმის თაობაზე, რომ სააპელაციო სასამართლომ უგულებელყო მესაკუთრის ინტერესები, კერძოდ, მას შემდეგ, რაც ქონება გადაეცა ქ. ქუთაისის მერიას ის უფლებამოსილია, საკუთარი შეხედულებისამებრ განკარგოს ის, საკასაციო სასამართლოს მხრიდან გაზიარებული ვერ იქნება შემდეგი მოტივით:

დადგენილია და აღნიშნულს ვერ უარყოფს თავად კასატორი, რომ სადავო საცხოვრებელი ფართის გარკვეული ნაწილი ქუთაისის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომის მიერ გაცემული ორდერით დაკავებული ჰქონდა აწ გარდაცვლილ ლ. ბ-ძეს.

საქართველოს პრეზიდენტის 2007წ. 29 იანვრის №73 ბრძანებულების საფუძველზე დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლებებისათვის გადასაცემი არაპარაფორმული საცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს მიერ კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის“ შესაბამისად, კანონისმიერ მოსარგებლედ ითვლება ის ფიზიკური პირი, რომელიც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის (ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვა) საფუძველზე კანონიერად სარგებლობს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული ან არაიზოლირებული) ფართობით, ხოლო კანონიერი მოსარგებლის გარდაცვალების შემთხვევაში, მისი მემკვიდრე.

ამავე წესის შესაბამისად, საკუთრებაში ფართის გადაცემაზე უფლებამოსილ პირს წარმოადგენს ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანო.

ანალოგიური შინაარსის დებულებებს შეიცავს საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992წ. 1 თებერვლის №107 დადგენილება, რომლის მე-5 პუნქტის თანახმადაც, საცხოვრებელი სახლი (ბინა) უსასყიდლოდ გადაეცემათ საქართველო რესპუბლიკის მოქალაქეებს, რომლებიც ამ საცხოვრებელი სახლის (ბინის) დამქირავებლები ან დამქირავებლის ოჯახის წევრები არიან.

როგორც ზემოთ აღინიშნა, უდავოა, რომ აწ გარდაცვლილი ლ. ბ-მე წარმოადგენდა ბინის დამქირავებელს, რომლის უფლებაც, მოითხოვოს ბინის პრივატიზაცია (უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა) დაეუფლა ზემოაღნიშნული ნორმატიული აქტებით.

საკასაციო სასამართლო კასატორის ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებაზე, რომ აღნიშნულ პირობებში მისი, როგორც მესაკუთრის უფლება, არ არის აბსოლუტური და შეზღუდულია მითითებული აქტების საფუძველზე, რაც გამორიცხავს მისი პრეტენზიის გაზიარების შეძლებლობას.

გამომდინარე იქიდან, რომ საკასაციო სასამართლო გადაწყვეტილებას ამოწმებს საკასაციო საჩივრის ფარგლებში, ხოლო სხვა პრეტენზია, გარდა ზემოაღნიშნულისა, კასატორის მხრიდან წარმოდგენილი არ არის, საკასაციო სასამართლო მოკლებულია პროცესუალურ უფლებამოსილებას იმსჯელოს დამატებით საფუძველზე და თვლის, რომ კასატორის მხრიდან მითითებული არგუმენტაცია არ იძლევა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, სსკ-ის 410-ე მუხლით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. ქ. ქუთაისის მთავრობის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2004წ. 5 მაისის გადაწყვეტილება;
3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

სამსახურებრივი დანიშნულების ბინის პრივატიზება

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

№ ბს-262-255(კ-08)

18 ნოემბერი, 2008 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა შემადგენლობა: ნ. წკეპლაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

მ. ვაჩაძე,

ლ. მურუსიძე

დავის საგანი: ქმედების განხორციელების დავალებულება.

აღწერილობითი ნაწილი:

2006წ. 30 ოქტომბერს ბათუმის საქალაქო სასამართლოში სარჩელი აღძრა ჯ. ტ-მემ მოპასუხე სახელმწიფო საზღვრის დაცვის დეპარტამენტის აჭარის რეგიონალური სამმართველოს მიმართ და მოითხოვა „შინაგან საქმეთა სამინისტროს სახელმწიფო საქვეუწყებო დაწესებულების – საქართველოს სასაზღვრო პოლიციის მომსახურეთა და სამოქალაქო პირთა სოციალური დაცვისა და მატერიალური უზრუნველყოფის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2006წ. 28 ივნისის №397 ბრძანების 30-ე პუნქტის შესაბამისად, მოპასუხის დავალებულება მოსარჩელესთან საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციის ხელშეკრულების გაფორმების შესახებ, შემდეგი საფუძველით:

მოსარჩელის მითითებით, ჯ. ტ-ძე 1989 წლიდან მსახურობდა სახელმწიფო საზღვრის დაცვის დეპარტამენტის აჭარის რეგიონალურ სამმართველოში, რუსეთ-საქართველოს გაერთიანებულ სასაზღვრო ჯარში, რის გამოც სამხედრო ნაწილის მიერ 1996წ. 6 აპრილს გამოეყო სამხედრო ნაწილის საბინაო ფონდში რიცხული ქ. ბათუმში, ... ქ. №94ა-ში მდებარე ბინა №22 სამ სულზე. შესაბამისად, მოსარჩელემ მოითხოვა ბინის მის მფლობელობაში გამოყოფა, რადგან აქვს სახელმწიფო საზღვრის დაცვის დეპარტამენტის აჭარის რეგიონალურ სამმართველოში მუშაობის 14წ. უწყვეტი სტაჟი.

ჯ. ტ-ძის სარჩელი არ ცნო მოპასუხემ და მოითხოვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა შემდეგი მოტივით:

ჯ. ტ-ძე ოჯახთან ერთად გამოსახლებულ იქნა სადავო ბინიდან კანონიერ ძალაში შესული ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2000წ. 6 ნოემბრის გადაწყვეტილებით. გარდა აღნიშნულისა, მოპასუხის მოსაზრებით, მოსარჩელეს არ ეკუთვნის საქართველოს პრეზიდენტის 2006წ. 28 ივნისის №397 ბრძანებულების შესაბამისად, ბინის პრივატიზების განხორციელება, რადგან აღნიშნული ბრძანებულება გამოცემულია მოსარჩელესთან სამსახურებრივი ურთიერთობის შეწყვეტის შემდეგ.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2007წ. 29 ივნისის გადაწყვეტილებით ჯ. ტ-ძის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლობის გამო, რაც საქალაქო სასამართლომ დაასაბუთა შემდეგნაირად: საქალაქო სასამართლომ დადგინდა მიიჩნია შემდეგი ფაქტები:

მოსარჩელე ჯ. ტ-ძე 1994 წლიდან მუშაობდა რუსეთის ფედერაციის სასაზღვრო ჯარებში, კერძოდ, საქართველოში დისლოცირებულ №2016 სამხედრო ნაწილში ზემდეგად, საიდანაც საკუთარი განცხადებით დათხოვნილ იქნა სამხედრო ძალების რეზერვში 2000წ. 30 მარტს. მოსარჩელეს ღრობით სარგებლობაში გადაცემული ჰქონდა სამსახურებრივი დანიშნულების ბინა ქ. ბათუმში, ... ქ. №49ა-ში მდებარე ბინა №22. რუსეთის ფედერაციის სასაზღვრო ჯარების სამმართველოდან გასვლის შემდეგ სამსახურებრივი დანიშნულების ბინები გადაეცა სახელმწიფო საზღვრის დაცვის სახელმწიფო დეპარტამენტს.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2006წ. 6 ნოემბრის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა სახელმწიფო საზღვრის დაცვის სახელმწიფო დეპარტამენტის აჭარის რეგიონალური სამმართველოს სარჩელი და ჯ. ტ-ძე ოჯახის წევრებთან ერთად გამოსახლებულ იქნა ბინიდან იმ საფუძვლით, რომ ჯ. ტ-ძეს ბინა სამსახურებრივი სარგებლობისათვის გამოეყო, შემდეგ მან საკუთარი სურვილით მიატოვა სამხედრო სამსახური, ხოლო ბინა აღნიშნული დეპარტამენტის საკუთრებას წარმოადგენდა. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2001წ. 18 მაისის განჩინებით ბათუმის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაში შევიდა, თუმცა არ აღსრულებულა მოსარჩელის მიერ ახალი სარჩელის აღძვრამდე.

საქალაქო სასამართლომ ასევე არ გაიზიარა მოსარჩელის მითითება, რომ „შინაგან საქმეთა სამინისტროს სახელმწიფო საქვეუწყებო დაწესებულება-საქართველოს სასაზღვრო პოლიციის მოსამსახურეთა და სამოქალაქო პირთა სოციალური დაცვის და მატერიალური უზრუნველყოფის შესახებ” საქართველოს პრეზიდენტის 2006წ. 28 ივნისის №397 ბრძანება მოპასუხეს ავალდებულებს სადავო ბინა გადასცეს ჯ. ტ-ძეს, რადგანაც იგი არეგულირებს სასაზღვრო პოლიციის მოსამსახურეთა სამოქალაქო პირთა სოციალური დაცვის, მათ შორის, ბინით უზრუნველყოფის საკითხებს, ხოლო მოსარჩელეს აღნიშნულ სისტემაში არ უმუშავია.

აღნიშნული ბრძანების 30-ე პუნქტის თანახმად, სასაზღვრო პოლიციის მოსამსახურეებს, რომელთაც განსაკუთრებული წვლილი მიუძღვით სახელმწიფოს წინაშე ან ნამსახურევი აქვთ უწყვეტი 10 კალენდარული წელი და სამსახურებრივი დანიშნულებით მიიღეს ბინები, მათზე პრივატიზაციის უფლებას შეიძენენ კანონის შესაბამისად, ხოლო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ჯ. ტ-ძე არ შედიოდა აღნიშნული ნორმით განსაზღვრულ პირთა წრეში.

საქალაქო სასამართლოს დასკვნით, მოპასუხეს ჯ. ტ-ძის მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი არ გააჩნდა და მისი უარი პრივატიზაციის ხელშეკრულების გაფორმებაზე უკანონოდ ვერ ჩაითვლება.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 24.1 მუხლის თანახმად, შეძლებელია სარჩელის აღძვრა ადმინისტრაციული ორგანოს მიმართ მოქმედების განხორციელების მოთხოვნით, რომელიც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას არ გულისხმობს, მაგრამ ამავე კოდექსის 33.1 მუხლის შესაბამისად, სასამართლო იმ შემთხვევაში მიიღებს გადაწყვეტილებას ქმედების დავალდებულების თაობაზე, თუ ადმინისტრაციული ორგანოს

მიერ რაიმე მოქმედების განხორციელება ან უარი რაიმე მოქმედების განხორციელებაზე უკანონოა და ის პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, რასაც მოცემულ შემთხვევაში არ მომხდარა და არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძვლები. საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ჯ. ტ-ძემ და მოითხოვა გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით მისი სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება შემდეგი მოტივით:

აპელანტის მითითებით, საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება უკანონოა, რადგან დაირღვა სსსკ-ის 393.2 მუხლის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტები. სასარჩელო მოთხოვნის საფუძველს წარმოადგენდა საქართველოს პრეზიდენტის 2006წ. 28 ივნისის №397 ბრძანებულების 30-ე პუნქტი. აპელანტმა ასევე მიუთითა საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა საბჭოს №603 დადგენილების მე-18 და მე-19 პუნქტებზე.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 7 ნოემბრის განჩინებით ჯ. ტ-ძის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2007წ. 29 ივნისის გადაწყვეტილება, რაც სააპელაციო სასამართლომ დაასაბუთა შემდეგნაირად:

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ჯ. ტ-ძესა და მისი ოჯახის წევრებს სამხედრო გარნიზონის საბინაო საყოფაცხოვრებო კომისიის სხდომის ოქმის საფუძველზე, 1999 წელს გადაეცა გამოთავისუფლებული სამსახურებრივი ბინა, რომელიც ირიცხება აჭარის რეგიონალური სამმართველოს ბალანსზე და მისი გამოყენება სამსახურებრივი დანიშნულებით სამმართველოში მომუშავე სამხედრო მოსამსახურეების საბინაო პირობების დასაკმაყოფილებლად ხდება. სააპელაციო სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ ჯ. ტ-ძე 1994 წლიდან მსახურობდა რუსეთის ფედერაციის სასაზღვრო ჯარების №2016 სამხედრო ნაწილში ზემდევის წოდებით, საიდანაც საკუთარი განცხადების საფუძველზე, 2000წ. 30 მარტს იქნა დათხოვნილი. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2006წ. 6 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ჯ. ტ-ძე ოჯახის წევრებთან ერთად გამოსახლებულ იქნა მის მიერ დაკავებული ბინიდან, იმ საფუძველით, რომ მას თავის დროზე ბინა სამსახურებრივი სარგებლობისათვის გამოეყო. ჯ. ტ-ძემ საკუთარი სურვილით მიატოვა სამხედრო სამსახური, ხოლო ბინა სახელმწიფო საზღვრის დაცვის დეპარტამენტის საკუთრებას წარმოადგენდა.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მოსაზრება, რომ ჯ. ტ-ძეზე ვერ გავრცელდება საქართველოს პრეზიდენტის 2006წ. 28 ივნისის №397 ბრძანებულება, რადგან იგი ამ ნორმატიული აქტის სუბიექტს არ წარმოადგენს.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ჯ. ტ-ძემ და მოითხოვა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2007წ. 7 ნოემბრის განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება შემდეგი მოტივით:

კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება კანონის დარღვევითაა მიღებული, სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ, საქართველოს მინისტრთა საბჭოს კაბინეტის 1993წ. №603 დადგენილების მე-18-19 მუხლები, რომელთა საფუძველზეც მოპოვებული აქვს პრივატიზაციის უფლება, რადგან წარმოადგენს ამ დადგენილებით განსაზღვრულ სუბიექტს.

კასატორის მითითებით, 2007წ. დეკემბერში მიმართა საქართველოს შსს სასაზღვრო პოლიციას, საიდანაც მიიღო პასუხი, რომ შსს სასაზღვრო პოლიცია მზადაა დაადასტუროს, რომ 1993წ. №603 დადგენილების მე-18 პუნქტის თანახმად მოპოვებული აქვს პრივატიზაციის უფლება, რაც, კასატორის მოსაზრებით, ფაქტობრივად სასარჩელო მოთხოვნის აღიარებაა.

საკასაციო სასამართლოს 2008წ. 12 ივნისის განჩინებით დასაშვებად იქნა ცნობილი ჯ. ტ-ძის საკასაციო საჩივარი ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34.3 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე /პროცესუალური კასაცია/.

მოწინააღმდეგე მხარის საქართველოს სასაზღვრო პოლიციის ბათუმის სამმართველოს წარმომადგენელმა არ ცნო ჯ. ტ-ძის საკასაციო საჩივარი, მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა და სააპელაციო სასამართლოს განჩინების უცვლელად დატოვება.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის დასაბუთებულობა-საფუძვლიანობის, გასაჩივრებული განჩინების კანონიერების შემოწმებისა და საქმის სასამართლო

სხდომაზე განხილვის შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ჯ. ტ-ძის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შესაბამისად უცვლელად უნდა დარჩეს სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული განჩინების გამოტანისას დარღვეული არ არის სსსკ-ის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნები. სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სასამართლომ სწორად განმარტა კანონი, საპროცესო ნორმები არ დარღვეულა, სწორი შეფასება მიეცა საქმის მასალებს და დავა გადაწყვეტილია მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში ჯ. ტ-ძის მიერ წარმოდგენილი არ არის დამატებითი და დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია. საკასაციო სასამართლო სსსკ-ის 407.2. მუხლის საფუძველზე იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, რომ ჯ. ტ-ძესა და მისი ოჯახის წევრებს სამხედრო გარნიზონის საბინაო საყოფაცხოვრებო კომისიის სხდომის ოქმის საფუძველზე, 1999 წელს გადაეცათ გამოთავისუფლებული სამსახურებრივი ბინა, რომელიც ირიცხება აჭარის რეგიონალური სამმართველოს ბალანსზე და მისი გამოყენება სამსახურებრივი დანიშნულებით სამმართველოში მომუშავე სამხედრო მოსამსახურეების საბინაო პირობების დასაკმაყოფილებლად ხდება. ჯ. ტ-ძე 1994 წლიდან მსახურობდა რუსეთის ფედერაციის სასაზღვრო ჯარების №2016 სამხედრო ნაწილში ზემდეგის წოდებით, საიდანაც საკუთარი განცხადების საფუძველზე, 2000წ. 30 მარტს იქნა დათხოვნილი. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2006წ. 6 ნოემბრის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა სახელმწიფო საზღვრის დაცვის სახელმწიფო დეპარტამენტის აჭარის რეგიონალური სამმართველოს სარჩელი და ჯ. ტ-ძე ოჯახის წევრებთან ერთად ამოსახლებულ იქნა ბინიდან იმ საფუძველით, რომ ჯ. ტ-ძეს ბინა სამსახურებრივი სარგებლობისათვის გამოეყო, შემდეგ მან საკუთარი სურვილით მიატოვა სამხედრო სამსახური, ხოლო ბინა აღნიშნული დეპარტამენტის საკუთრებას წარმოადგენდა. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2001წ. 18 მაისის განჩინებით ბათუმის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაში შევიდა, თუმცა არ აღსრულებულა მოსარჩელის მიერ ახალი სარჩელის აღძვრამდე.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას, რომ ჯ. ტ-ძეზე ვერ გავრცელდება „შინაგან საქმეთა სამინისტროს სახელმწიფო საქვეუწყებო დაწესებულება-საქართველოს სასაზღვრო პოლიციის მოსამსახურეთა და სამოქალაქო პირთა სოციალური დაცვისა და მატერიალური უზრუნველყოფის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2006წ. 28 ივნისის №397 ბრძანება, რამდენადაც იგი არ არის ამ კანონქვემდებარე აქტის მოქმედების სუბიექტი; მითითებული ნორმატიულ-ადმინისტრაციული აქტი არეგულირებს სასაზღვრო პოლიციის მოსამსახურეთა სამოქალაქო პირთა სოციალური დაცვის, მათ შორის, ბინით უზრუნველყოფის საკითხებს, ხოლო მოსარჩელე არ წარმოადგენს აღნიშნულ სისტემაში დასაქმებულ პირს.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ აღნიშნული ბრძანების 30-ე პუნქტის თანახმად, სასაზღვრო პოლიციის მოსამსახურეებს, რომელთაც განსაკუთრებული წვლილი მიუძღვით სახელმწიფოს წინაშე ან ნამსახური აქვთ უწყვეტი 10 კალენდარული წელი და სამსახურებრივი დანიშნულებით მიიღეს ბინები, მათზე პრივატიზაციის უფლებას შეიძენენ კანონის შესაბამისად. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ჯ. ტ-ძე არ წარმოადგენს იმ პირს, რომელზეც ვრცელდება საქართველოს პრეზიდენტის 2006წ. 28 ივნისის №397 ბრძანების 30-ე პუნქტის მოქმედება, ამდენად მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხის დავალდებულება დადოს მასთან პრივატიზაციის ხელშეკრულება, მოკლებულია სამართლებრივ დასაბუთებას.

საკასაციო სასამართლო საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993წ. 6 აგვისტოს №603 დადგენილებით დამტკიცებული დროებითი დებულების 1-ლი თავის მე-2 პუნქტისა და მე-3 თავის მე-14 პუნქტის საფუძველზე განმარტავს, რომ საქართველოს რესპუბლიკის სამხედრო უწყებების საბინაო ფონდში, აგრეთვე სახელმწიფო საბინაო ფონდში სამხედრო უწყებათა სარგებლობაში გადაცემული საცხოვრებელი ფართობიდან ბინებით უზრუნველყოფას ექვემდებარებიან: გენერლები, ადმირალები, ოფიცრები და ზემდეგები თავიანთი ოჯახებით, ამასთან გენერლებს და ადმირალებს ბინები ეძლევათ უვადო სარგებლობის (დამქირავებლის) უფლებით, ხოლო დანარჩენ ოფიცერთა შემადგენლობას ბინები ეძლევათ სამსახურებრივი დანიშნულებით. საქართველოს რესპუბლიკის ტერიტორიაზე დროებით დისლოცირებული რუსეთის ფედერაციის ჯარების ჯგუფი და ყოფილი სსრ კავშირის სამხედრო უწყებები თავიანთ საუწყებო საბინაო

ფონდში სამხედრო მოსამსახურეებს ბინებს აძლევენ დროებითი სარგებლობისათვის, საქართველოს რესპუბლიკის ტერიტორიაზე მათი სამხედრო სამსახურის გავლის პერიოდის ვადით.

ზემოაღნიშნული დებულების მე-5 თავის მე-18 და მე-20 პუნქტების თანახმად კი ყოფილ სამხედრო მოსამსახურეებს (მოქალაქეებს), რომლებმაც ბინები მიიღეს რუსეთის ფედერაციის ჯარების ჯგუფისა და ყოფილი სსრ კავშირის სამხედრო უწყებათა კუთვნილ საბინაო ფონდში და აღარ მსახურობენ ამ სამხედრო შენაერთებში, უფლება აქვთ, მოახდინონ მათ მიერ დაკავებული ბინების პრივატიზაცია დადგენილი წესების დაცვით, ხოლო საქართველოს რესპუბლიკის ტერიტორიაზე დროებით დისლოცირებული რუსეთის ფედერაციის ჯარების ჯგუფისა და ყოფილი სსრ კავშირის სამხედრო უწყებების დასაქმებულ სამხედრო მოსამსახურეებს და მათი ოჯახის წევრებს შეუნარჩუნდებათ დაკავებულ საცხოვრებელ ფართობზე ცხოვრების უფლება (დამჭირავებლად).

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ დებულების მე-5 თავის მე-18 და მე-20 პუნქტები ვრცელდება არა სამსახურებრივ, არამედ საუწყებო ბინებზე, მაშინ, როცა მოცემულ შემთხვევაში კასატორი ჯ. ტ-მე ითხოვს სწორედ სამსახურებრივი ბინის პრივატიზაციის ხელშეკრულების დადების მოპასუხისათვის დავალებას.

საკასაციო სასამართლო საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993წ. 6 აგვისტოს №603 დადგენილებით დამტკიცებული დროებითი დებულების მე-5 თავის მე-17 პუნქტის საფუძველზე განმარტავს, რომ სამსახურებრივი ბინის პრივატიზაცია დაიშვება იმ შემთხვევაში, თუ სამსახურებრივი ბინის მიღებიდან და პირის სამხედრო ნაწილში სამსახურიდან გასულია სულ ცოტა ათი წელი. ამასთან, აღნიშნული 2 პირობა ერთდროულად უნდა არსებობდეს. მოცემულ შემთხვევაში, საქმის მასალების თანახმად, ჯ. ტ-მე 11 წელი მსახურობდა სამხედრო სამსახურში, თუმცა მას სამსახურებრივი ბინა გადაეცა 1999 წელს, რის გამოც მას სადავო ბინის პრივატიზაციის უფლება არ მოუპოვებია. ამასთან, სადავო ბინა იმყოფება აჭარის რეგიონალური სამმართველოს ბალანსზე და მისი გამოყენება სამსახურებრივი დანიშნულებით სამმართველოში დასაქმებული სამხედრო მოსამსახურეების საბინაო პირობების დასაკმაყოფილებლად უნდა განხორციელდეს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გასაჩივრებული განჩინების კანონშეუსაბამობის თაობაზე, შესაბამისად, სსსკ-ის 410-ე მუხლის თანახმად, არ არსებობს ჯ. ტ-მის საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების სამართლებრივი საფუძველები.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2 მუხლით, სსკ-ის 257-ე, 372-ე, 390-ე, 410-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. ჯ. ტ-მის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს დაუსაბუთებლობის გამო;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 7 ნოემბრის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

2. სახელმწიფო ქონების პრივატიზება

იჯარა-გამოსყიდვა

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

№ ბს-754-720(კ-07)

15 იანვარი, 2008 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: ნ. წიკვაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

ნ. ქადაგიძე,

მ. ვაჩაძე

დავის საგანი: საიჯარო ხელშეკრულების მოშლა, საიჯარო დავალიანების გადახდის დაკისრება.

აღწერილობითი ნაწილი:

ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველომ სარჩელი აღძრა თბილისის მთავრობის-კრწანისის რაიონულ სასამართლოში, მოპასუხის – ა. სს-ძის მიმართ, რომლითაც მოითხოვა 1998წ. 27 თებერვლის საიჯარო ხელშეკრულების მოშლა და მოპასუხისათვის საიჯარო დავალიანების - 1790,05 აშშ დოლარის, ასევე „სახელმწიფო ქონების იჯარა-გამოსყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ 1997წ. 8 სექტემბრის დებულების 6.2 მუხლის შესაბამისად, ჯარიმის – საპრივატიზებო ღირებულების 10%-ის ოდენობით გადახდის დაკისრება.

საქმის გარემოებები:

1998წ. 27 თებერვალს ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტსა და ა. სს-ძეს შორის გაფორმდა საიჯარო ხელშეკრულება, გამოსყიდვის უფლებით, დაბა წყნეთში, ... ქუჩაზე მდებარე №26 საცხოვრებელ სააგარაკო კოტეჯზე არასაცხოვრებელ 75,8კვ.მ-ზე, საპრივატიზებო ღირებულებით 3580 აშშ დოლარის ეკვივალენტი თანხით ეროვნულ ვალუტაში. ხელშეკრულების თანახმად, მოიჯარეს უნდა გადაეხადა საიჯარო ქირა – 358 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარი ყოველ 6 თვეში ერთხელ თანაბარწილად, ხოლო ქონების ღირებულების 10%-ის ოდენობით ყოველწლიურად, რაც არ შესრულებულა. 2004წ. 4 თებერვალს მოპასუხეს გაეგზავნა №2-22/249 წერილი, რომლითაც მიეცა გაფრთხილება დავალიანების დაფარვის შესახებ. მიუხედავად ამისა, მოიჯარე თავს არიდებდა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას, რის გამოც დავალიანებამ შეადგინა 1790,05 აშშ დოლარი.

სარჩელის სამართლებრივი საფუძველი:

მოსარჩელემ 1997წ. 8 სექტემბრის „სახელმწიფო ქონების იჯარა-გამოსყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ დებულების 6.2 და სკ-ის 172-ე მუხლების საფუძველზე, მოითხოვა ხელშეკრულების მოშლა, იჯარის ქირის დავალიანების გადახდევინება მოპასუხისათვის, ვადაცადაცილების პროცენტის დაკისრება საპრივატიზებო ღირებულების 10%-ის ოდენობით და მოპასუხისგან საიჯარო ქონების გამოთხოვა მესაკუთრისათვის დაბრუნებით.

ა. სს-ძემ შეგებებული სარჩელი აღძრა თბილისის მთავრობის-კრწანისის რაიონულ სასამართლოში და მოითხოვა ძირითადი სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, ხანდაზმულობის გამო და 1998წ. 27 თებერვლის საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტა, შეგებებული მოსარჩელის საკუთრების უფლების ცნობა დაბა წყნეთში, ... ქუჩაზე მდებარე №26 საცხოვრებელ სააგარაკო კოტეჯზე.

საქმის გარემოებები:

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1995წ. დადგენილებით წყნეთის გამგეობას გადაეცა 21 სააგარაკო კოტეჯი 54 ბინის ოდენობით, ადგილობრივი მოსახლეობის საბინაო პირობების გასაუმჯობესებლად, ვინაიდან მისი ოჯახი მწვავე მეწყერულ ზონაში ცხოვრობდა. შეგებებული მოსარჩელე შეიყვანეს საბინაო პირობების გასაუმჯობესებლად ოჯახთა სიაში. გათვალისწინებული იყო კოტეჯის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა, რამდენადაც ამ დროისათვის წყნეთის მოსახლეობისათვის მიწის ნაკვეთების გამოყოფის შეძლებლობა აღარ არსებობდა.

შეგებებული სარჩელის ფაქტობრივი საფუძველი:

1998წ. 27 იანვარს ა. სს-ძეს შესთავაზეს საიჯარო ხელშეკრულების დადება იმ პირობით, რომ კოტეჯი წყნეთის გამგეობის ბალანსზე გადავიდოდა და გაათავისუფლებდნენ სასყიდლის გადახდისაგან. იმავდროულად გამოუცხადეს, რომ თუ ხელშეკრულების დადებაზე უარს იტყვოდა, გამოასახლებდნენ კოტეჯიდან და მას სხვა შეიძენდა. ფაქტობრივად, შეგებებულ მოსარჩელეს

ხელშეკრულება დაადებინეს იძულებით და მოტყუებით, ისე, რომ ხელშეკრულების პირობებიც კი არ გაუცნიათ მისთვის. მიუხედავად აღნიშნულისა, მან პროცენტური სესხის აღებით შეძლო კოტეჯის საპრივატიზაციო ღირებულების სრულად დაფარვა, რაც საფუძველს აძლევდა მას, ხელშეკრულების პირობებისამებრ, მოეთხოვა საკუთრების უფლება საიჯარო ქონებაზე. მან ასევე მიუთითა მოთხოვნის ხანდაზმულობაზე, 1998 წლიდან, რამდენადაც ქირა პერიოდულად შესასრულებელ ვალდებულებას წარმოადგენდა და გასული იყო სკ-ის 129-130-ე მუხლებით დადგენილი ვადები. ამასთან, ა. სს-მემ ვადაგადაცილებისთვის ჯარიმის მოთხოვნა უსაფუძვლოდ მიიჩნია, ვინაიდან ასეთი ვალდებულება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული არ ყოფილა.

შეგებებული სარჩელის სამართლებრივი საფუძვლები:

შეგებებულმა მოსარჩელემ მიუთითა სკ-ის 55-ე, 581-ე მუხლებზე და მიიჩნია, რომ მითითებული საიჯარო ხელშეკრულება მთლიანობაში ექვემდებარებოდა ბათილად ცნობას.

ქ. თბილისის მთაწმინდა-კრწანისის რაიონული სასამართლოს 2005წ. 4 თებერვლის გადაწყვეტილებით ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, დაკმაყოფილდა ა. სს-ძის შეგებებული სარჩელი და დაბა წყნეთში, ... ქუჩაზე მდებარე №26 საცხოვრებელი სააგარაკო კოტეჯი გადაეცა საკუთრებაში, რაც რაიონულმა სასამართლომ დაასაბუთა შემდგენიერად:

რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტები:

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის დადგენილებით 1995 წელს წყნეთის გამგეობას ადგილობრივი მოსახლეობის საბინაო პირობების გასაუმჯობესებლად გადაეცა 21 სააგარაკო კოტეჯი 54 ბინის ოდენობით, რომლის განაწილების კანონიერება მოითხოვდა დამატებით შესწავლას. მუნიციპალიტეტის კაბინეტმა ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტს დაავალა საპრივატიზაციო კომისიის შექმნა. ქ. თბილისის მერიის მიერ შექმნილმა კომისიამ დაბა წყნეთში მძიმე საბინაო-საყოფაცხოვრებო პირობებში მყოფ ოჯახთა სიაში შეიყვანა ა. სს-ძის ოჯახი, რომელიც მეწყერსაშიში ზონიდან იქნა გამოყვანილი და მათ დაბა წყნეთის გამგეობამ საცხოვრებლად გამოუყო დაბა წყნეთში, ... ქუჩაზე მდებარე №26 საცხოვრებელი სააგარაკო კოტეჯი. სადავო სამართალურთიერთობა გამომდინარეობდა მხარეთა შორის 1998წ. 27 იანვარს დადებული საიჯარო ხელშეკრულებიდან, რომლის მოქმედების პერიოდში მოიჯარეს, მოპასუხე ა. სს-ძეს, საიჯარო ქირა ან მისი რაიმე ნაწილი არასოდეს გადაუხდია. ასევე დადგენილი იყო, რომ მოიჯარეს სრულად ჰქონდა დაფარული საიჯარო ქონების ხელშეკრულებით განსაზღვრული საპრივატიზებო ღირებულება 3580 აშშ დოლარის შესაბამისი ეკვივალენტი ლარი, რაც ასევე აღიარებული იყო მოსარჩელე მხარის მიერაც.

რაიონულმა სასამართლომ გამოიყენა სკ-ის 129-ე მუხლი და განმარტა, რომ სახელშეკრულებო მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადა შეადგენდა სამ წელს, ხოლო უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნებისა - ექვს წელს. მოსარჩელეს საიჯარო ქირის დავალიანების მოთხოვნის უფლება წარმოეშვა 1998წ. ივლისში, როდესაც მოიჯარემ არ გადაიხდა წლიური საიჯარო ქირის პირველი ნახევარი, სარჩელი კი სასამართლოში აღიძრა 2004წ. 19 აგვისტოს, ანუ მოთხოვნის უფლების წარმოშობიდან 6წ.ა და 1 თვის შემდეგ, შესაბამისად სარჩელის მოთხოვნა იყო ხანდაზმული.

რაიონულმა სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია სარჩელის მოთხოვნა მოპასუხისათვის ჯარიმის დაკისრების თაობაზე, რამდენადაც ხელშეკრულება არ შეიცავდა პირობას ჯარიმასთან დაკავშირებით. სსკ-ის 317.1. მუხლის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან. კონკრეტულ შემთხვევაში, ხელშეკრულებაში ჯარიმის გაუთვალისწინებლობა ათავისუფლებდა მოპასუხეს მისი გადახდის ვალდებულებისაგან. გარდა ამისა, ზემოაღნიშნული კოდექსის 145-ე მუხლის შესაბამისად, მთავარი მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადის გასვლასთან ერთად ხანდაზმულობის ვადა გასულად ითვლება დამატებითი მოთხოვნებისთვისაც, მაშინაც კი, როცა ამ მოთხოვნათა ხანდაზმულობის ვადა გასული არ ყოფილა.

სადავო ხელშეკრულების 6.3 მუხლის თანახმად, საიჯარო ხელშეკრულება შეწყვეტილად ითვლებოდა, თუ მოიჯარე მთლიანად გამოისყიდა საიჯარო ქონებას. მოცემულ შემთხვევაში, ა. სს-ძემ საიჯარო ქონება გამოისყიდა თანხის გადახდით. ამავე ხელშეკრულების 5.5 მუხლით საიჯარო ქონების სრული გამოსყიდვის შემთხვევაში, საიჯარო ქონება გადადიოდა მოიჯარის საკუთრებაში.

რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველომ, რომელმაც მოთხოვნა თბილისის მთავმინდა-კრწანისის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება და ა. სს-ძის შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, შემდეგი მოტივით:

აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ, სკ-ის 129.1 მუხლის საფუძველზე, სასამართლომ სასარჩელო მოთხოვნა მიიჩნია ხანდაზმულად, ვინაიდან მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან სარჩელის შეტანამდე გასული იყო 6 წელი და ერთი თვე. აპელანტის აზრით, რაიონულ სასამართლოს არ გააჩნდა ამ ნორმის გამოყენების საფუძველი, ვინაიდან ამავე კოდექსის 138-ე მუხლის თანახმად, ხანდაზმულობის ვადის დენა წყდება, თუ უფლებამოსილი პირი შეიტანს სარჩელს მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, ანდა შეეცდება დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა სხვა საშუალებებით. სსკ-ის 405.1. მუხლის შესაბამისად, 2004წ. 4 თებერვალს მოიჯარეს გაეგზავნა წერილობითი გაფრთხილება, რომლითაც განეძღვრა დამატებითი ვადა არსებული დავალიანების დასაფარად. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ხანდაზმულობის ვადის დენა შეწყდა სამმართველოს მიერ მოიჯარისათვის წერილობითი გაფრთხილების გაგზავნით.

სასამართლომ ასევე არასწორად განმარტა სკ-ის 317.1 მუხლი, რომელიც ითვალისწინებდა ვალდებულების წარმოშობას არა მარტო ხელშეკრულების, ზიანის მიყენებისა და უსაფუძვლო გამდიდრების, არამედ კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებითაც. ამდენად, აპელანტმა მიიჩნია, რომ „კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები“ თავისი შინაარსით მოიცავდა როგორც კანონებს, ასევე კანონქვემდებარე ნორმატიულ აქტებსაც, რომლებიც ითვალისწინებდა ვალდებულების წარმოშობას ამა თუ იმ სფეროში. ამასთან, ხელშეკრულების 6.4 მუხლის შესაბამისად, თუ საიჯარო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებანი არ სრულდებოდა ან არასათანადოდ სრულდებოდა, მხარეები პასუხს აგებდნენ საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. 1997წ. 8 სექტემბრის „სახელმწიფო ქონების იჯარა-გამოსყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ დებულების 6.2 მუხლის შესაბამისად, საიჯარო ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ პირობათა შეუსრულებლობის გამოვლენის შემთხვევაში, მოიჯარე ღებულობდა გაფრთხილებას წერილობითი სახით და ჯარიმდებოდა საიჯარო ქონების საბოლოო ფასის 10%-ით. 1998წ. 27 თებერვლის ხელშეკრულებით კი განისაზღვრებოდა საიჯარო ქირის ოდენობა და გადახდის წესი. მოიჯარე ვალდებული იყო, საიჯარო ქირა გადაეხადა წელიწადში ორჯერ, ყოველ 6 თვეში ერთხელ, თანაბარწილად. მოიჯარის მიერ აღნიშნული ვალდებულება საერთოდ არ შესრულებულა, ხოლო სამმართველოს მხრიდან ხელშეკრულების არ დარღვეულა. მიუხედავად ამისა, რაიონულმა სასამართლომ გაათავისუფლა მოიჯარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებისაგან. ამდენად, სასამართლომ გასცდა მისთვის კანონით მინიჭებულ უფლებამოსილებას და მოპასუხეს საკუთრებაში გადასცა სახელმწიფო ქონება, მაშინ, როცა სახელმწიფო ქონების მართვასა და პრივატიზებას „სახელმწიფო პრივატიზების შესახებ“ კანონის 3.1 მუხლის თანახმად, ახორციელებდა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2006წ. 7 თებერვლის განჩინებით დაბა წყნეთის გამგეობის უფლებამონაცვლედ ჩაება დაბა წყნეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 23 თებერვლის გადაწყვეტილებით ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა თბილისის მთავმინდა-კრწანისის რაიონული სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება; ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს სარჩელი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა თბილისის ქონების მართვის დეპარტამენტსა და ა. სს-ძეს შორის 1998წ. 27 თებერვალს დადებული საიჯარო ხელშეკრულება, ა. სს-ძეს დაევა 2328 აშშ დოლარის ეკვივალენტის ლარებში საიჯარო ქირის დავალიანებისა და ჯარიმის გადახდა, რაც სააპელაციო სასამართლომ დაასაბუთა შემდეგნაირად:

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტები:

სააპელაციო სასამართლომ გამოიყენა სკ-ის 129.2 მუხლი და განმარტა, რომ სახელშეკრულებო მოთხოვნების ხანდაზმულობის ვადა, პერიოდულად გადასახდელ ვალდებულებებზე, შეადგენდა სამ წელს. ამდენად, ვინაიდან მოცემულ შემთხვევაში ეს იყო პერიოდულად გადასახდელი ვალდებულებები, შესაბამისად, სარჩელის მოთხოვნა ხანდაზმული არ იყო.

ხელშეკრულების 6.4 მუხლის თანახმად, თუ საიჯარო ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები არ სრულდება ან არასათანადოდ სრულდება, მხარეები პასუხს აგებენ საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. „სახელმწიფო ქონების იჯარა-გამოსყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ 1997წ. 8 სექტემბრის დებულების 6.2 მუხლის შესაბამისად, საიჯარო ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ პირობათა შეუსრულებლობის გამოვლენის შემთხვევაში მოიჯარე ღებულობს გაფრთხილებას წერილობითი სახით და ჯარიმდება საიჯარო ქონების საბოლოო ფასის 10%-ით. საქმეში წარმოდგენილი ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს მიერ გაცემული ცნობის თანახმად, დადასტურდა, რომ 2007წ. 15 თებერვალს ა. სს-ქმ გადაიხადა ჯარიმა 613 ლარი. შესრულებული მოქმედებანი თავისი იურიდიული ბუნებით ფაქტობრივად საიჯარო ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების არაჯეროვნად შესრულების აღიარების ტოლფასი იყო.

საიჯარო ხელშეკრულების 2.2 მუხლის შესაბამისად, მოიჯარე ვალდებული იყო, საიჯარო ქირა გადაეხადა წელიწადში ორჯერ, ყოველ ექვს თვეში ერთხელ, თანაბარწილად, ხოლო მოიჯარის მიერ აღნიშნული ვალდებულება, სსკ-ის 361.2 მუხლის თანახმად, არ შესრულებულა ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას, შესაბამისად, არ არსებობდა ა. სს-ძის შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების კანონიერი საფუძველი.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ა. სს-ქმ, რომელმაც მოითხოვა სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღება, შემდეგი მოტივით:

კასაციის მოტივი:

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე განხილულია მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევით. სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონის ნორმები და გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული. სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვისას, ა. სს-ძის მიერ შესრულდა ყველა ის ფულადი ვალდებულება, რაც მას ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს მიმართ გააჩნდა.

სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა სკ-ის 130-ე და 131-ე მუხლები, რომელთა თანახმად, არ გაარკვია ხანდაზმულობის მოთხოვნის წარმოშობის მომენტი, რითაც დადასტურდებოდა, თუ როდის შეიტყო მოსარჩელემ უფლების დარღვევის შესახებ და როდის შეძლო განეხორციელებინა მოთხოვნა.

სააპელაციო სასამართლოში ა. სს-ძის მიერ წარმოდგენილ იქნა მტკიცებულების სახით საიჯარო ქირისა და ჯარიმის სახით გადახდილი კვითრები, რაც სასამართლოს მიერ არ იქნა მიღებული და სათანადოდ შეფასებული. ამდენად, კასატორის აზრით, სასამართლომ არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ მიერ მტკიცებულებათა სახით წარდგენილ დოკუმენტებს, რის გამოც სასამართლომ დაარღვია სსსკ-ის 105-ე მუხლი, რასაც მოჰყვა საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების მიღება. ასევე, სასამართლომ მიერ საქმე განხილულია მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევებით, რასაც შეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე.

საკასაციო სასამართლოს 2007წ. 27 ნოემბრის განჩინებით ა. სს-ძის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34.3. „გ“ პუნქტის საფუძველზე /პროცესუალური კასაცია/.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, საკასაციო საჩივრის მოტივების საფუძვლიანობისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა-კანონიერების შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ა. სს-ძის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 23 თებერვლის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმე განიხილა საპროცესო ნორმების დარღვევით, კერძოდ, არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, არასწორად განმარტა იგი, გადაწყვეტილება არ არის საკმარისად დასაბუთებული და დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ შეუძლებელია მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება, რაც სსსკ-ის

393-ე მუხლისა და 394-ე მუხლის „ე“ და „ე¹“ ქვეპუნქტების შესაბამისად, გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველია.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ დაუსაბუთებელია სააპელაციო სასამართლოს დასკვნა იმის თაობაზე, რომ სკ-ის 129.2 მუხლის შესაბამისად, სასარჩელო მოთხოვნა არ არის ხანდაზმული. აღნიშნულთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სკ-ის 129.2 მუხლის შესაბამისად, პერიოდულად შესასრულებელი ვალდებულებიდან წარმოშობილი მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადაა 3 წელი. მოცემულ შემთხვევაში, სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს საიჯარო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის დავალიანების გადახდის დაკისრება და საიჯარო ხელშეკრულების მოშლა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების დარღვევის გამო. საიჯარო ქირის გადახდა წარმოადგენს პერიოდულად შესასრულებელ ვალდებულებას. მხარეებს შორის 1998წ. 27 თებერვალს დადებული საიჯარო ხელშეკრულების 2.2 მუხლით განისაზღვრა საიჯარო ქირის გადახდა წელიწადში ორჯერ ყოველ ექვს თვეში ერთხელ თანაბარ წილად. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ მოპასუხე ა. სს-ქეს სარჩელის აღძვრის მომენტიდან საიჯარო ქირა გადახდილი არ ჰქონდა. შესაბამისად, სკ-ის 130-ე მუხლის მიხედვით, თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს საიჯარო ქირის მოთხოვნის უფლება წარმოეშვა 1998 წელს, სარჩელი კი საიჯარო ქირის დავალიანების გადახდის შესახებ აღძრა 2004 წელს. ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს დასკვნა ხანდაზმულობის საკითხთან დაკავშირებით სრულიად დაუსაბუთებელია, რადგან სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია რა სასარჩელო მოთხოვნა პერიოდულად შესასრულებელ ვალდებულებად, არ აუსახავს გადაწყვეტილებაში მოსაზრებები, რატომ არ ჩათვალა მოთხოვნა ხანდაზმულად და რის საფუძველზე მივიდა ამგვარ დასკვნამდე.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ მოპასუხე ა. სს-ქემ საიჯარო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქონების საპრივატიზაციო ღირებულებისა და საიჯარო ქირის დავალიანებები სრულად დაფარა საიჯარო ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლისა და სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ აღნიშნულთან დაკავშირებით, სააპელაციო სასამართლოს უნდა გამოეკვლია მიიღო თუ არა ვალდებულების შესრულება მოიჯარემ – თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველომ. ამასთან, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მეიჯარის მიერ ვალდებულების შესრულება მხოლოდ ვადის დარღვევით არ წარმოადგენს ვალდებულების არაჯეროვნად შესრულებად მიჩნევის საფუძველს. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს დასკვნა აღნიშნულთან დაკავშირებით დაუსაბუთებელია და მოკლებულია სამართლებრივ საფუძველს.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია საპროცესო სამართლის ნორმები, რადგან გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით არ იმსჯელა ა. სს-ქის შეგებებული სარჩელის მოთხოვნებზე და სსსკ-ის 249.5 მუხლის შესაბამისად, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილში არ აუსახავს შეგებებული სარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილების ან დაუკმაყოფილებლობის შესახებ, ანუ ამ ნაწილში გადაწყვეტილება არ გამოტანილა.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება სრულიად დაუსაბუთებელია, სააპელაციო სასამართლოს არ უმსჯელია და გამოუკვლევა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებებზე, სასამართლო კოლეგიას არ განუხილავს მოპასუხის შეგებებული სარჩელი და არ უმსჯელია შეგებებული სარჩელის მოთხოვნის საფუძვლიანობაზე, რის გამოც სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ არსებობს სსკ-ის 412.1 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების საფუძველი. სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას, კანონიერი და ობიექტური გადაწყვეტილების მიღების მიზნით, სრულყოფილად უნდა გამოიკვლიოს ზემომითითებული გარემოებები და დავა გადაწყვიტოს მოქმედი საპროცესო და მატერიალური სამართლის კანონმდებლობის შესაბამისად.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა რა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2, სსკ-ის 390-ე, 399-ე, 412-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. ა. სს-ძის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 23 თებერვლის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სასამართლო ხარჯები გადანაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების დადგენისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება;

იჯარის ხელშეკრულება

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

№ ბს-525-501(კ-07)

16 იანვარი, 2008 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა შემადგენლობა: ნ. სხირტლაძე(თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ნ. ქადაგიძე,
ლ. ლაზარაშვილი

დავის საგანი: საიჯარო ხელშეკრულების გაუქმება, საიჯარო ქირის დაკისრება, ნივთის გამოთხოვა.

აღწერილობითი ნაწილი:

13.09.04წ. ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველომ სარჩელი აღძრა მოპასუხე შპს „მერცხალის“ წინააღმდეგ და 17.03.99წ. იჯარის ხელშეკრულების მოშლა, მოპასუხისათვის 2200 აშშ დოლარის ოდენობით საიჯარო ქირის – 222,8 აშშ დოლარის ოდენობით ჯარიმის დაკისრება და სკ-ის 172-ე მუხლის საფუძველზე მოპასუხის მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა მოითხოვა. მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ 17.03.99წ. საიჯარო ხელშეკრულებით მოპასუხეს გადაეცა ქ. თბილისში, ... ქ. №68-ში მდებარე არასაცხოვრებელი 100 კვ.მ. იჯარის ხელშეკრულება გაფორმდა 5 წლის ვადით. მოსარჩელის განცხადებით, მიუხედავად იმისა, რომ მოიჯარისათვის ცნობილია მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებები, იგი თავს არიდებს მათ შესრულებას, რაც გამოიხატება საიჯარო ქირის გადაუხდელობაში. 17.02.04წ., 26.03.04წ. და 30.03.04წ. მოპასუხეს გაეგზავნა გაფრთხილებები, მაგრამ შპს „მერცხალმა“ ვალდებულება არ შეასრულა. სადავო საიჯარო ხელშეკრულებას გაუვიდა მოქმედების ვადა, მაგრამ მოპასუხე კვლავაც სარგებლობს სახელმწიფო ქონებით, რაც ნივთის დაყოვნების განმავლობაში დადგენილი ქირის მოთხოვნის საფუძველს ქმნიდა.

მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და აღნიშნა, რომ ადასტურებდა სადავო ხელშეკრულების არსებობას. იჯარის ხელშეკრულების დადების შემდეგ ვერ შეძლო იჯარით აღებული ფართის დანიშნულებისამებრ გამოყენება. აღნიშნული გარიგებით დიდი ზარალი მიადგა, ფართის ჩაუტარა სარემონტო სამუშაოები, მიუხედავად აღნიშნულისა, ფართი ვერ გამოიყენა სამეწარმეო საქმიანობისათვის, მიიჩნია, რომ ბეს სახით გადახდილი თანხა ჩაეთვალა ერთიწ. საიჯარო ქირაში. მოპასუხემ მიუთითა ხელშეკრულების 2.5 პუნქტზე, რომლის თანახმად, თუ მოიჯარე ხელშეკრულების 2.3 პუნქტით დადგენილი ვადის გასვლიდან ერთი თვის განმავლობაში არ გადაიხდის საიჯარო ქირას, საიჯარო ხელშეკრულება უქმდება და მოიჯარეს გადახდილი ბე, საიჯარო ქირა და გაწეული ხარჯები არ აუნაზღაურდება. მოპასუხის განმარტებით, ჯარიმა პირგასამტეხლოს ერთ-ერთი სახეა და სკ-ის 418.2 მუხლის მიხედვით, მოითხოვს წერილობით ფორმას. მხარეებს შორის წერილობითი შეთანხმება ჯარიმის თაობაზე არ ყოფილა. მოპასუხის განმარტებით, სასარჩელო მოთხოვნა სადავო თანხის დაკისრების ნაწილში სკ-ის 129-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის საფუძველზე ხანდაზმული იყო.

ქ. თბილისის კრწანისი-მთაწმინდის რაიონული სასამართლოს 26.01.05წ. გადაწყვეტილებით სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა, გაუქმდა 17.03.99წ. ხელშეკრულება, მოპასუხე შპს „მერცხალს“ დაეკისრა საიჯარო ქირის 2222,8 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის გადახდა, მოპასუხეს დაევალა იჯარით აღებული ფართის მოსარჩელისათვის დაბრუნება. სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოპასუხემ არ შეასრულა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება და არ გადაიხდა იჯარით აღებული არასაცხოვრებელი ფართის ქირა. სკ-ის 591-ე მუხლის მიხედვით, თუ მოიჯარე საიჯარო ურთიერთობის დამთავრების შემდეგ არ დააბრუნებს იჯარით აღებულ ქონებას, მაშინ მეიჯარეს შეუძლია მოითხოვოს დათქმული საიჯარო ქირის გადახდა ქონების დაბრუნების დაყოვნებისათვის. მოპასუხეს არ დაუფარავს საიჯარო დავალიანება. სასამართლომ მიუთითა, რომ სკ-ის 172-ე მუხლის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება.

ქ. თბილისის კრწანისი-მთაწმინდის რაიონული სასამართლოს 26.01.05წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა შპს „მერცხალმა“.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 14.02.07წ. განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა ქ. თბილისის კრწანისი-მთაწმინდის რაიონული სასამართლოს 26.01.05წ. გადაწყვეტილება. სააპელაციო პალატა არსებითად დაეთანხმა და გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილად მიჩნეულ საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს და მათ სამართლებრივ შეფასებებს. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა შპს „მერცხალმა“. კასატორმა აღნიშნა, რომ სადავო ხელშეკრულების 2.5 პუნქტის თანახმად, თუ მოიჯარე ხელშეკრულების 2.3 პუნქტით დადგენილი ვადის გასვლიდან ერთი თვის განმავლობაში არ გადაიხდიდა საიჯარო ქირას, საიჯარო ხელშეკრულება გაუქმდებოდა და მოიჯარეს გადახდილი ბე, საიჯარო ქირა და გაწეული ხარჯები არ აუნაზღაურდებოდა. მოპასუხემ მხოლოდ 5 წლის გასვლის შემდეგ მიმართა შპს „მერცხალს“ საიჯარო ქირის ანაზღაურების მოთხოვნით. კასატორის აზრით, ხელშეკრულება, 2.5 მუხლით გათვალისწინებული ვითარების დადგომის შემდეგ, გაუქმებული იყო. კასატორის განცხადებით, მხარეთა შორის წერილობითი შეთანხმება პირგასამტეხლოს შესახებ არ არსებობდა. ამასთანავე, საიჯარო ქირის დაკისრების მოთხოვნა ხანდაზმული იყო. კასატორმა განსახილველ საქმეზე მიღებული ორივე ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნება მოითხოვა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციული და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 16.07.07წ. განჩინებით საკასაციო საჩივარი ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული. მხარეებს განეძღვრათ ვადა მოსაზრებების წარმოსადგენად. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციული და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 21.11.07წ. განჩინებით საკასაციო საჩივარი დასაშვებად იქნა მიჩნეული.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ შპს „მერცხალის“ საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს კასატორის მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ ხელშეკრულების 2.5 პუნქტით განსაზღვრული გარემოების დადგომის შემდეგ, მის მიერ საიჯარო ქირის გადაუხდელობის გამო 17.03.99წ. იჯარის ხელშეკრულება გაუქმებული იყო და მას დარჩენილი დროის საიჯარო ქირის გადახდა არ უნდა დაჰკისრებოდა. მხარეები სადავოდ არ ხდიან იმ გარემოებას, რომ შპს „მერცხალს“ სადავო ფართი ხელშეკრულების 2.5 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოების დადგომის შემდეგ მეიჯარისათვის არ დაუბრუნებია, არ უცნობებია მისთვის ხელშეკრულებიდან გასვლის შესახებ. ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ერთ-ერთ სასარჩელო მოთხოვნას სადავო ფართის მოპასუხისაგან გამოთხოვა შეადგენს. ამდენად, შპს „მერცხალი“ 17.03.99წ. ხელშეკრულების მთელი ვადის განმავლობაში ფლობდა საიჯარო ქონებას, რაც მისთვის საიჯარო ქირის დაკისრების საკმარის საფუძველს ქმნის. სკ-ის 558-ე მუხლის, ხელშეკრულების მე-3 პუნქტის თანახმად, მოიჯარის მიერ ხელშეკრულების

პირობების შეუსრულებლობა უქმნიდა მეიჯარეს საიჯარო ხელშეკრულების ვადამდე გაუქმების მოთხოვნის უფლებას და არა ვალდებულებას. საიჯარო ქირის გადახდისაგან გათავისუფლების საფუძველს არ ქმნის ის გარემოება, რომ მოიჯარეს მოუწია დაუგეგმავი სარემონტო ხარჯების გაწევა, არ ეწეოდა სამეწარმეო საქმიანობას. საიჯარო ხელშეკრულება კონკურსის შედეგადაა დადებული, მოიჯარისათვის ცნობილი იყო, თუ რა ქონებას იბარებდა იჯარით, მას უარი არ უთქვია იჯარის ობიექტის ჩაბარებაზე, მისთვის ცნობილი იყო აგრეთვე 17.03.99წ. ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები, მათ შორის კონკურსით ნაკისრი და საიჯარო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარემონტო სამუშაოების ჩატარების ვალდებულება. ამდენად, მოსარჩელეს სრული უფლება ჰქონდა მოეთხოვა ხანდაზმულობის ვადის ფარგლებში განვლილი პერიოდისათვის საიჯარო ქირის რიცხული დავალიანების გადახდა.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საიჯარო ქირის გადახდა წარმოადგენს პერიოდულად შესასრულებელ, ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებას. სკ-ის 129-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ხანდაზმულობა იმ მოთხოვნებისა, რომლებიც წარმოიშობა პერიოდულად შესასრულებელი ვალდებულებებიდან, სამი წელია. 17.03.99წ. ხელშეკრულების 2.1 პუნქტის თანახმად, საიჯარო ქირის ოდენობა წელიწადში შეადგენდა 550 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი. ამავე ხელშეკრულების 2.3 პუნქტის თანახმად, მოიჯარეს საიჯარო ქირა უნდა გადაეხადა ყოველ სამ თვეში ერთხელ თანაბარწილად, 137.5 აშშ დოლარის ოდენობით. მხარეები სადავოდ არ ხდიან იმ გარემოებას, რომ შპს „მერცხალს“ საიჯარო ქირა არ გადაუხდია და გააჩნია დავალიანება 2200 აშშ დოლარის ოდენობით. საიჯარო ქირის დაკისრების მოთხოვნით ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების ადრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველომ სასარჩელო განცხადებით სასამართლოს მხოლოდ 13.09.04წ. მიმართა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მას უნდა აუნაზღაურდეს საიჯარო ქირა სარჩელის აღძვრიდან (13.09.04წ.) 3 წლიანი ხანდაზმულობის ვადის ფარგლებში, კერძოდ, 2001წ. 13 სექტემბრიდან ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე, 2004წ. 17 მარტამდე, ამდენად, მოსარჩელეს უნდა აუნაზღაურდეს 2წ.ა და 6 თვის საიჯარო ქირა, რაც განსახილველ შემთხვევაში შეადგენს $550+550+275=1375$ აშშ დოლარს. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სასარჩელო განცხადებაში სკ-ის 567-ე მუხლზე მითითების მიუხედავად მოსარჩელე მოითხოვდა მოპასუხისათვის ქირის გადახდის დავალებას მხოლოდ ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლამდე (ხელშეკრულების მიხედვით მოიჯარის მიერ კონკურსში მონაწილეობისათვის შეტანილი ბე ეთოვლებოდა საიჯარო ქირის პირველიწ. გადასახადში, ამდენად, დავალიანების თანხა 2000წ. 17 მარტიდან საიჯარო ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლამდე შეადგენდა 2200 აშშ დოლარს). საიჯარო ქირის გადახდის დავალიანების გარდა მოსარჩელე მოითხოვდა აგრეთვე მოპასუხისათვის ჯარიმის თანხის – 222,8 აშშ დოლარის გადახდას, მთლიანობაში 2422,8 აშშ დოლარის გადახდას. კრწანისი-მთაწმინდის რაიონული სასამართლოს 26.01.05წ. გადაწყვეტილებით, რომელიც უცვლელად დარჩა სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინებით, სარჩელის სრულად დაკმაყოფილების მიუხედავად მოსარჩელის – ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების ადრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს სასარგებლოდ შპს „მერცხალს“ არ დაკისრებია საჯარიმო თანხა 222,8 აშშ დოლარი, რომელიც მოსარჩელის წარმომადგენლის განცხადებით არის „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული ფორმებით მართვის(გადაცემის) წესის შესახებ“ დებულების მე-10.3 მუხლით გათვალისწინებული საკონკურსო პირობების შეუსრულებლობის გამო ჯარიმას, რომლის ოდენობა განისაზღვრება კონკურსის შედეგად გადაცემული ქონების ღირებულების 10%-ით. რაც შეეხება საიჯარო ქირის დავალიანებას, 2200 აშშ დოლარის ნაცვლად მოპასუხეს შეცდომით დაეკისრა 2222,8 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის გადახდა. მოსარჩელეს არ გაუსაჩივრებია პირველი ინსტანციის გადაწყვეტილების ის ნაწილი, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა მისი მოთხოვნა მოპასუხისათვის ჯარიმის თანხის – 222,8 აშშ დოლარის დაკისრების ნაწილში. ამდენად, საკასაციო პალატა ვერ იქონიებს მსჯელობას საჯარიმო თანხის დაკისრების შესახებ მოსარჩელის მოთხოვნის მართლზომიერებაზე. საქმის

მასალებით დასტურდება, რომ მხარეთა შორის საიჯარო ხელშეკრულება დადებული იყო განუსაზღვრელი ვადით, საიჯარო ხელშეკრულებას მოქმედების ვადა 17.03.04წ. ამოიწურა, სკ-ის 172-ე მუხლის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება. სააპელაციო პალატის 14.02.07წ. განჩინების მთლიანად გაუქმების მოთხოვნის მიუხედავად, კასატორი საერთოდ არ უთითებს, თუ რის გამო უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება არასაცხოვრებელი ფართიდან შპს „მერცხალის“ გამოსახლების ნაწილში. ამ ნაწილში საკასაციო საჩივარი დაუსაბუთებელია.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ კასატორი არ უთითებს გადაწყვეტილების მისაღებად მნიშვნელობის მქონე რაიმე ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომელიც არ იქნა დადგენილი ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მიერ, შესაბამისად, არ არსებობს სკ-ის 412-ე მუხლის საფუძველზე საქმის სააპელაციო სასამართლოსათვის ხელახალი განხილვისათვის დაბრუნების საფუძველი. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილია სრულად, რის გამო სსკ-ის 411-ე მუხლის საფუძველზე საკასაციო პალატა უფლებამოსილია მიიღოს საქმეზე ახალი გადაწყვეტილება.

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოწინააღმდეგე მხარეს სსკ-ის 53-ე მუხლის შესაბამისად უნდა დაეკისროს შპს „მერცხალის“ სასარგებლოდ კასატორის მიერ სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის (202ლ.) ნაწილი დაკმაყოფილებული საკასაციო მოთხოვნის პროპორციულად.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, სსკ-ის 411-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. შპს „მერცხალის“ საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 14.02.07წ. განჩინება იმ ნაწილში, რომლითაც შპს „მერცხალის“ საიჯარო ქირის სახით მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისრა 2222, 8 აშშ დოლარის გადახდა. ამ ნაწილში მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
2. შპს „მერცხალის“ საიჯარო ქირის სახით ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს სასარგებლოდ დაეკისროს 1375 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის გადახდა. დანარჩენ ნაწილში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 14.02.07წ. განჩინება დარჩეს უცვლელად;
3. ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს შპს „მერცხალის“ სასარგებლოდ დაეკისროს 84 ლარის გადახდა;
4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

კონკურსის ფორმით პრივატიზება

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

№ ბს-919-881(კ-07)

6 მარტი, 2008 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

მ. ჩინჩალაძე,

ლ. ლაზარაშვილი

სარჩელის საგანი: სახელმწიფო ქონების კონკურსის ფორმით პრივატიზების შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის, ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის ბათილად ცნობა, არასაცხოვრებელი ფართიდან გამოსახლება.

აღწერილობითი ნაწილი:

2006წ. 12 სექტემბერს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ქუთაისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველომ სარჩელით მიმართა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხე შპს „კლინიკა ლჯ-ის“ მიმართ.

სარჩელში აღნიშნული იყო, რომ „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ კანონის, საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს 2003წ. 19 ივნისის №738/8 წერილისა და საქართველოს ეკონომიკის, მრეწველობისა და ვაჭრობის სამინისტროს ქუთაისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2003წ. 28 ივლისის №34 ბრძანების საფუძველზე შექმნილმა საპრივატიზაციო კომისიამ საპრივატიზაციოდ მოამზადა ქ. ქუთაისში, ... ქ. №36/ნა-ში მდებარე საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ინფრასტრუქტურის №2 რეგიონალური ბაზის ბალანსზე რიცხული №37 ბაგა-ბაღის შენობის ნაწილის (1052,11 კვ.მ-ის) საპრივატიზაციო მასალები. აღნიშნული შენობა განთავსებული იყო საერთო სარგებლობის არასაცხოვრებელ 3695 კვ.მ-ზე. ინფორმაცია აღნიშნული კონკურსის შესახებ გამოცხადდა 2003წ. 22 აგვისტოს №17 გაზეთ „პრივატიზების ბიულეტენში“. სახელმწიფო ქონების კონკურსის ფორმით პრივატიზების საკონკურსო კომისიის 2003წ. 31 ოქტომბრის №18 სხდომის ოქმის თანახმად, 2003წ. 28 ოქტომბერს გამართულ კონკურსზე ქ. ქუთაისში, ... ქ. №36/ნა-ში მდებარე საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ინფრასტრუქტურის №2 რეგიონალური ბაზის კუთვნილი №37 ბაგა-ბაღის შენობის ნაწილის (1052,11 კვ.მ) პრივატიზების მიზნით, განაცხადი შეიტანა შპს „კლინიკა ლჯ-ის“ დირექტორმა შ. ჯ-იამ, რომელიც იმავე კომისიის გადაწყვეტილებით გამარჯვებულად გამოცხადდა. შესაბამისად, ხსენებულ ქონებაზე 2003წ. 6 ნოემბერს გაფორმდა სახელმწიფო ქონების ნასყიდობის №780 ხელშეკრულება, ხოლო 2004წ. 16 თებერვალს გაიცა შესაბამის ქონებაზე საკუთრების დამადასტურებელი №48/755-„კ“ მოწმობა.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ საქართველოს კონტროლის პალატის 2006წ. 7 აპრილის №176/16 წერილის თანახმად, ქ. ქუთაისში, სარაჯიშვილისა და ჩეჩელაშვილის ქ. №36/ნა-ში მდებარე საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ინფრასტრუქტურის №2 რეგიონალური ბაზის №37 ბაგა-ბაღი არ იყო შეტანილი საპრივატიზებო ობიექტების ნუსხაში, რითაც დაირღვა „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლის მე-5 პუნქტი.

მოსარჩელის განმარტებით, საქართველოს ეკონომიკის მინისტრის მოადგილის 2006წ. 30 ივლისის №16/1217-3-6 წერილით, საქართველოს კონტროლის პალატის 2006წ. 7 აპრილის №176/16 ინფორმაციის საფუძველზე მოსარჩელეს დაევა ქ. ქუთაისში, ... ქ. №36/ნა-ში მდებარე №37 ბაგა-ბაღის პრივატიზების შედეგების გაუქმებასთან დაკავშირებით, შესაბამისი ღონისძიებების გატარება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ ქ. ქუთაისში, ... ქ. №36/ნა-ში მდებარე საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ინფრასტრუქტურის №2 რეგიონალური ბაზის №37 ბაგა-ბაღის პრივატიზებასთან დაკავშირებით, სახელმწიფო ქონების კონკურსის ფორმით პრივატიზების საკონკურსო კომისიის 2003წ. 31 ოქტომბრის №18 სხდომის ოქმის, 2003წ. 6 ნოემბრის სახელმწიფო ქონების ნასყიდობის №780 ხელშეკრულებისა და 2004წ. 16 თებერვლის №48/755-„კ“ საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის ბათილად ცნობა და შპს „კლინიკა ლჯ-ის“ ქ. ქუთაისში, ... ქ. №36/ნა-ში მდებარე საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ინფრასტრუქტურის №2 რეგიონალური ბაზის №37 ბაგა-ბაღის შენობიდან გამოსახლება მოითხოვა.

მოპასუხე შპს „კლინიკა ლჯ-ის“ დირექტორმა შ. ჯ-იამ სარჩელი არ ცნო და შესაგებელში აღნიშნა, რომ ქ. ქუთაისში, ... ქუჩაზე მდებარე №37 ბაგა-ბაღი წარმოადგენდა საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს საკუთრებას, რომელმაც ხსენებული ბაგა-ბაღი შეიტანა საპრივატიზაციო ობიექტების ნუსხაში და აღნიშნულის თაობაზე აცნობა ქუთაისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს, რომელმაც 2003წ. 4 ივლისის №1396 წერილით ითხოვა, საქართველოს ეკონომიკის სამინისტროს შეეტანა ხსენებული ობიექტი საპრივატიზებო ობიექტების ნუსხაში. საქართველოს ეკონომიკის სამინისტრომ გაზეთ „მესაკუთრის“ მეშვეობით

2003წ. 27 ოქტომბერს სადავო ფართის პრივატიზების შესახებ გამოაცხადა კონკურსი, რის შედეგადაც ხსენებული ქონება შეიძინა შპს „კლინიკა ლჯ-მ“.

მოპასუხის განმარტებით, საქართველოს ეკონომიკის სამინისტროს მიერ გაზეთის მეშვეობით კონკურსის გამოცხადება და საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს მიერ სადავო ობიექტის საპრივატიზებო ობიექტების ნუსხაში შეტანა იმაზე მიუთითებდა, რომ სადავო ობიექტის პრივატიზება შეთანხმებული იყო საქართველოს ეკონომიკის სამინისტროსა და შესაბამის უწყებას შორის. ამდენად, მოპასუხემ უსაფუძვლოდ მიიჩნია „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლის მე-5 პუნქტის დარღვევაზე მითითება. აღნიშნული გარემოება დასტურდებოდა საქართველოს კონტროლის პალატის 2005წ. 14 აპრილის კომპლექსური რევიზიის აქტით, რომელშიც მითითებული იყო, რომ ქ. ქუთაისში, ... ქ. №ნა-ში მდებარე 1052,11 კვ.მ-ის პრივატიზება განხორციელდა უმნიშვნელო ტექნიკური ხარვეზებით.

მოპასუხემ ასევე აღნიშნა, რომ „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლის მე-5 პუნქტის საფუძველზე საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2005წ. 15 აგვისტოს №1-1/994 ბრძანებით დამტკიცებულ იქნა 2005-2006 წლების დამატებითი საპრივატიზებო ობიექტების ნუსხა, რომელშიც შეტანილი იყო ქ. ქუთაისში, ... ქ. №ნ-ში მდებარე ბაგა-ბაღი მთლიანად, რის საფუძველზეც 2006წ. 11 მაისს გაიყიდა დარჩენილი არასაცხოვრებელი 1320 კვ.მ-ი. სკ-ის 101-ე მუხლის თანახმად, საქართველოს ეკონომიკის სამინისტროს მიერ ამ ბაგა-ბაღის საპრივატიზებო ობიექტების ნუსხაში შეტანით მოხდა 2003 წელს განხორციელებული პრივატიზების შემდგომი მოწონება, რომელსაც უკუქცევითი ძალა ჰქონდა შესაბამისი გარიგების დადების მომენტიდან.

მოპასუხის განმარტებით, მოცემულ შემთხვევაში მას არაფერი დაურღვევია. სახელმწიფო ქონების მართვის ზემოხსენებული სამმართველოს მიერ განხორციელებული შესაბამისი ქმედებების მიმართ შპს „კლინიკა ლჯ-ს“ გააჩნდა კანონიერი ნდობა, რის საფუძველზეც სადავო შენობის კეთილმოწყობაზე გასწია მნიშვნელოვანი ხარჯები. ამასთან, შპს „კლინიკა ლჯ“ წარმოადგენდა კეთილსინდისიერ შემძენს. სადავო შენობაში ფუნქციონირებდა თანამედროვე ტექნიკით აღჭურვილი კლინიკა, რომლის საქმიანობის შეფერხება უარყოფითად აისახებოდა ამ ქალაქისა და მთელი რეგიონის მოსახლეობის ჯანმრთელობის მდგომარეობაზე.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2006წ. 9 ნოემბრის გადაწყვეტილებით საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ქუთაისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სახელმწიფო ქონების კონკურსის ფორმით პრივატიზების საკონკურსო კომისიის 2003წ. 31 ოქტომბრის №18 სხდომის ოქმის შესაბამისად, 2003წ. 28 ოქტომბერს გამართულ კონკურსზე, ქ. ქუთაისში, სარაჯიშვილისა და ჩეჩელაშვილის ქ. №36/ნა-ში მდებარე საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ინფრასტრუქტურის №2 რეგიონალური ბაზის №37 ბაგა-ბაღის შენობის ნაწილზე იმავე კომისიის გადაწყვეტილებით გამარჯვებულად გამოცხადდა შპს „კლინიკა ლჯ“.

საქალაქო სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. ქუთაისში, ... ქ. №36/ნა-ში მდებარე ყოფილი №37 ბაგა-ბაღის შენობის ნაწილის პრივატიზებისას, აღნიშნული ობიექტი არ იქნა შეტანილი საპრივატიზებო ობიექტების ნუსხაში, რაც, მართალია, გათვალისწინებული იყო „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლის მე-5 პუნქტით, მაგრამ საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ აღნიშნული დარღვევა არ წარმოადგენდა განხორციელებული პრივატიზაციის ბათილად ცნობის საფუძველს, ვინაიდან იგი ფორმალური სახის დარღვევას წარმოადგენდა.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ გასაჩივრებული აქტის ბათილად ცნობის საფუძველი არ არსებობდა, ვინაიდან ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის თანახმად, დაუშვებელი იყო კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კონონიერი ნდობა გააჩნდა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევდა სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს, ან ინტერესებს, რაც მოცემულ შემთხვევაში არ დასტურდებოდა. აღნიშნულს ადასტურებდა საქართველოს კონტროლის პალატის 2005წ. 14 აპრილის კომპლექსური რევიზიის აქტიც, რომლის თანახმად, ქ. ქუთაისში, ... ქ. №ნა-ში მდებარე არასაცხოვრებელი 1052,11 კვ.მ-ის პრივატიზების პროცესი განხორციელდა საჯაროობის პრინციპის დაცვით, უმნიშვნელო ტექნიკური ხარვეზებით.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობა არსებობდა იმ შემთხვევაში, თუ მან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე განხორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება და უკანონო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობით მას მიაღებოდა ზიანი. სადავო არ იყო ის ფაქტი, რომ შპს „კლინიკა ლჯ-ის“ მიერ სადავო შენობის კეთილმოწყობაზე გაწეული იყო მნიშვნელოვანი ხარჯები და ამ შენობაში ფუნქციონირებდა თანამედროვე ტექნიკით აღჭურვილი კლინიკა.

საქალაქო სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2005წ. 15 აგვისტოს №1-1/994 ბრძანებით „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლის მე-5 პუნქტის საფუძველზე დამტკიცებულ იქნა 2005-2006 წლების დამატებითი საპრივატიზებო ობიექტების ნუსხა, რომელშიც შეტანილ იქნა ქ. ქუთაისში, სარაჯიშვილის ქ. №36-ში მდებარე ბაგა-ბალი მთლიანად, რის საფუძველზეც 2006წ. 11 მაისს გაიყიდა დარჩენილი 1320 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართიც, რითაც ფაქტობრივად მოხდა 2003 წელს განხორციელებული პრივატიზების შემდგომი მოწონება, რასაც სკ-ის 101-ე მუხლის თანახმად, უკუქვევითი ძალა გარიგების დადების მომენტიდან ჰქონდა.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2006წ. 9 ნოემბრის გადაწყვეტილება ქუთაისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველომ სააპელაციო წესით გაასაჩივრა. აპელანტმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 14 მაისის განჩინებით მოცემულ საქმეში ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებულ მესამე პირებად საქართველოს ეკონომიკური განვითარებისა და საქართველოს თავდაცვის სამინისტროები ჩაებნენ.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 24 ივლისის გადაწყვეტილებით საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების რაჭა-ლეჩხუმ-იმერეთის სამხარეო სამმართველოს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2006წ. 9 ნოემბრის გადაწყვეტილება; საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების რაჭა-ლეჩხუმ-იმერეთის სამხარეო სამმართველოს სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი ქ. ქუთაისში, სარაჯიშვილისა და ჩეჩელაშვილის ქუჩის №36/ნა-ში მდებარე საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ინფრასტრუქტურის №2 რეგიონალური ბაზის ბალანსზე რიცხული №37 ბაგა-ბალის პრივატიზებასთან დაკავშირებით სახელმწიფო ქონების კონკურსის ფორმით პრივატიზების საკონკურსო კომისიის 2003წ. 31 ოქტომბრის №18 სხდომის ოქმი, 2003წ. 6 ნოემბრის სახელმწიფო ქონების ნასყიდობის №780 ხელშეკრულება, 2004წ. 16 თებერვლის №48/755-„კ“ საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა და შპს „კლინიკა ლჯ“ გამოსახლებულ იქნა ქ. ქუთაისში, სარაჯიშვილისა და ჩეჩელაშვილის ქუჩის №36/ნა-ში მდებარე საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ინფრასტრუქტურის №2 რეგიონალური ბაზის ბალანსზე რიცხული №37 ბაგა-ბალის 1052,11 კვ.მ-დან.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგად საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, მაგრამ არ დაეთანხმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების არგუმენტაციას ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების თვალსაზრისით, ამასთან, მიიჩნია, რომ საქალაქო სასამართლომ არასწორად განმარტა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის დებულებანი და არ გამოიყენა იმავე კოდექსის მე-9 მუხლი. შესაბამისად, საქალაქო სასამართლომ საქმეზე იურიდიულად დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება მიიღო, რაც სსკ-ის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველს წარმოადგენდა.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლის მე-5 პუნქტის შესაბამისად, საპრივატიზაციო ობიექტების ნუსხას ამტკიცებდა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო, ხოლო მუნიციპალური დაქვემდებარების საპრივატიზებო ობიექტების ნუსხას, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსთან შეთანხმებით ადგილობრივი მმართველობის ორგანო. ამდენად, მოცემულ შემთხვევაში, საპრივატიზებო ობიექტების ნუსხა უნდა დაემტკიცებინა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს, რაც არ განხორციელებულა.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ მხარეთა შორის დავის საგანს არ წარმოადგენდა ის გარემოება, რომ სადავო ობიექტი საპრივატიზებო ობიექტების ნუსხაში შეტანის გარეშე გაიყიდა. აღნიშნული ფაქტი საქალაქო სასამართლომაც დადგენილად მიიჩნია, მაგრამ მიუთითა, რომ „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლის მე-5 პუნქტის მოთხოვნის დარღვევა არ იყო არსებითი დარღვევა, რაც არ შეიძლებოდა მოცემულ შემთხვევაში პრივატიზების შედეგების ბათილად ცნობის საფუძველი გამხდარიყო. სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აღნიშნული მოსაზრება და განმარტა, რომ „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ კანონის პირველი მუხლით დადგენილი იყო, რომ მითითებული კანონი განსაზღვრავდა სახელმწიფო ქონების პრივატიზების სამართლებრივ, ეკონომიკურ, ორგანიზაციულ და სოციალურ საფუძვლებს, პრივატიზების განხორციელების ძირითად პირობებს და უზრუნველყოფდა ფიზიკური თუ იურიდიული პირების მიერ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების შექმნის პროცესს. სადავო ფართის პრივატიზების პროცესებთან დაკავშირებით მიღებული აქტები (ნუსხის დამტკიცება, კონკურსის გამოცხადება, საკონკურსო კომისიის სხდომის ოქმი, პირის გამარჯვებულად ცნობის აქტი და სხვა) წარმოადგენდა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს და მათი მატერიალური შეფასება უნდა მომხდარიყო ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ნორმათა დაცვით, რაც საბოლოოდ, გავლენას იქონიებდა პრივატიზების შედეგების კანონიერების საკითხის გადაწყვეტაზე.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ შპს „კლინიკა ლჯ-ს“ გააჩნდა კანონიერი ნდობის უფლება შესაბამისი სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტისადმი და ამდენად, მისი ბათილად ცნობა დაუშვებელი იყო. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-4 ნაწილის შინაარსი, მისი გამოყენების მართებულობის შეფასების მიზნით, შეჯერებული უნდა ყოფილიყო ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-5 ნაწილისა და იმავე კოდექსის მე-9 მუხლის მე-2 ნაწილის მოთხოვნებთან. მათი შედარებითი ნორმატიულ-შინაარსობრივი ანალიზის საფუძველზე საქალაქო სასამართლოს უნდა დაედგინა, არსებობდა თუ არა დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობის უფლება.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელი იყო კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა ჰქონდა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევდა სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს, ან ინტერესებს.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-9 მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს დაპირების მიმართ კანონიერი ნდობა არ შეიძლებოდა არსებულიყო, თუ მას საფუძველად ედო ადმინისტრაციული ორგანოს კანონსაწინააღმდეგო დაპირება. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლის მე-5 პუნქტის იმპერატიული მოთხოვნის დარღვევით გამოცემული ადმინისტრაციული აქტის შედეგად განხორციელებული დაპირება და შემდგომ მის საფუძველზე გამოცემული აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევდა სახელმწიფო ინტერესს. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტისადმი კანონიერი ნდობის უფლება იარსებებდა, თუ ამ აქტის გამოცემას საფუძველად არ ედო ადმინისტრაციული ორგანოს კანონსაწინააღმდეგო ქმედება.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მიერ სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის მოწესრიგების მიზნით, სკ-ის 101-ე მუხლის გამოყენება და განმარტება იმის თაობაზე, რომ 2005წ. 18 აგვისტოს №1-1/994 ბრძანებით ბაგა-ბაღის შენობის საპრივატიზებო ობიექტთა ნუსხაში შეტანით, რა დროსაც მოხდა მხოლოდ შენობის დარჩენილი ნაწილის 1320 კვ. მეტრის პრივატიზება, სახელმწიფომ მოახდინა 2003 წელს განხორციელებული 1052,11 კვ.მ-ის პრივატიზების შემდგომი მოწონება.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ შესაბამისი ობიექტის პრივატიზების მიზნით, კონკურსში გამარჯვებულ პირთან დადებული სახელმწიფო ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება წარმოადგენდა ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებას, რომლის თავისებურებებს განსაზღვრავდა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 თავი. ამასთან, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 66-ე

მუხლის პირველი ნაწილით ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას ადმინისტრაციული ორგანო მოქმედებდა კანონით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ადმინისტრაციული ხელშეკრულება არ უნდა ყოფილიყო საქართველოს კანონმდებლობის საწინააღმდეგო. აღნიშნული მოთხოვნები ადმინისტრაციული ხელშეკრულებისათვის დადგენილი სპეციალური მოთხოვნები იყო. 2003წ. 6 ნოემბერს სადავო ობიექტზე გაფორმებული №780 ნასყიდობის ხელშეკრულება ეწინააღმდეგებოდა კანონმდებლობას იმ თვალსაზრისით, რომ მესაკუთრეს, სახელმწიფოს, არ ჰქონდა გამოხატული ნება ქონების გასხვისებაზე, კერძოდ, სადავო ობიექტი არ შეუტანია საპრივატიზებო ობიექტების ნუსხაში. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულება ასევე ბათილი იყო იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების შემთხვევაში, რომლის საფუძველზეც დაიდო ხსენებული ხელშეკრულება.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სახელმწიფო ქონების კონკურსის ფორმით პრივატიზების საკონკურსო კომისიის 2003წ. 31 ოქტომბრის №18 სხდომის ოქმი კანონის დარღვევით გამოცემულ ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციულ სამართლებრივ აქტს წარმოადგენდა, რომლითაც დასტურდებოდა „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლის მე-5 პუნქტის დარღვევით შემდგარი პრივატიზების შედეგი, რის გამოც ხსენებული ხელშეკრულება ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად. შესაბამისად, ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი 2003წ. 6 ნოემბრის №780 ნასყიდობის ხელშეკრულება და მის საფუძველზე გაცემული 2004წ. 16 თებერვლის №48/755-„კ“ საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა. აღნიშნულის საფუძველზე, ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი 1052,11 კვ.მ ფართის პრივატიზების შედეგები და სამართლებრივი საფუძველი ეცლებოდა შპს „კლინიკა ლჯ-ის“ მიერ 1052,11 კვ.მ-ის მფლობელობასა და ამ ფართით სარგებლობას, რის გამოც სასარჩელო მოთხოვნა მისი ხსენებული ფართიდან გამოსახლების შესახებ საფუძველიანი იყო და უნდა დაკმაყოფილებულიყო.

სააპელაციო სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია სკ-ის 101-ე მუხლის გამოყენება და განმარტა, რომ ხსენებული მუხლი მოქცეული იყო სკ-ის მეექვსე თავში – „თანხმობა გარიგებაში“. იმავე კოდექსის 99-ე მუხლი განსაზღვრავდა მის ცნებას, კერძოდ, ამ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ გარიგების ნამდვილობა დამოკიდებული იყო მესამე პირის თანხმობაზე, მაშინ, როგორც თანხმობა, ასევე მასზე უარი შეიძლებოდა გამოთქმულიყო, როგორც ერთი, ისე მეორე მხარის წინაშე. მესამე პირთა თანხმობაზე მიუთითებდა ხსენებული მუხლის მე-3 ნაწილიც. ამდენად, სკ-ის მეექვსე თავით, მათ შორის, 101-ე მუხლით გათვალისწინებული თანხმობა წარმოადგენდა მესამე პირის თანხმობას კონტრაპტენტი (გარიგებაში მონაწილე) ორი ან მეტი მხარისათვის. შესაბამისად, უსაფუძვლო იყო საქალაქო სასამართლოს მსჯელობა სახელმწიფოს მიერ 2005 წელს ახალი საპრივატიზებო ობიექტების ნუსხის დამტკიცებისა და ქონების დარჩენილი ნაწილის პრივატიზებით 2003 წელს დადებული სახელმწიფო ქონების პრივატიზების ხელშეკრულების შემდგომი მოწონების შესახებ და სკ-ის 101-ე მუხლის გამოყენება, ვინაიდან მოცემულ შემთხვევაში სახელმწიფო მესამე პირს არ წარმოადგენდა, იგი თვითონ იყო ხელშეკრულების მხარე და მისი ნება „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლის მე-5 პუნქტით დადგენილი სპეციალური წესით გამოიხატებოდა საპრივატიზებო ობიექტების ნუსხის დამტკიცებით.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 24 ივლისის გადაწყვეტილება შპს „კლინიკა ლჯ-ის“ დირექტორმა საკასაციო წესით გაასაჩივრა. კასატორმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორი აღნიშნავს, რომ მოცემულ საქმეზე სარჩელი განხილულ იქნა ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით. ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას. კასატორი მიუთითებს, რომ მოცემულ შემთხვევაში არ არის გამოკვეთილი მოსარჩელისათვის ზიანის მიყენების ფაქტი. ქუთაისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს დანიშნულებას წარმოადგენდა სახელმწიფო ქონების აღრიცხვა-

პრივატიზება. სადავო საკონკურსო კომისიის №18 სხდომის ოქმითა და საკუთრების მოწმობით მოხდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების პრივატიზება, თუმცა პრივატიზების პროცედურის ფორმალური დარღვევით. სადავო ობიექტის გაყიდვის ნება კი საქართველოს ეკონომიკის სამინისტრომ და ქუთაისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს წარმომადგენლებმა სასამართლო პროცესზე დაადასტურეს. ამდენად, მოცემულ შემთხვევაში „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-5 პუნქტის დარღვევა – საპრივატიზებო ობიექტების ნუსხის დამტკიცების შესახებ ზიანს არ აყენებდა ქუთაისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოსა და საქართველოს ეკონომიკის სამინისტროს. მოსარჩელემ ვერ დაასაბუთა, თუ როგორ შეიღახა მისი უფლებები საპრივატიზებო ობიექტების ნუსხის სადავო ქონების პრივატიზების შემდეგ გამოცემით. ამდენად, სასამართლოს უნდა ემსჯელა, რამდენად დასაშვებია იყო შესაბამისი სარჩელი და შეესაბამებოდა თუ არა იგი ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის მოთხოვნებს. კასატორი მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის მე-3 ნაწილით დაუშვებელია ადმინისტრაციული ორგანოს სარჩელი იმ საკითხთან დაკავშირებით, რომლის გადაწყვეტა მის უფლებამოსილებას განეკუთვნება. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-3 ნაწილით კი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამოცემა ორგანო. ამდენად, სადავო ადმინისტრაციული აქტების ბათილად ცნობა მოსარჩელის კომპეტენციას წარმოადგენდა და შესაბამისად, მისი სარჩელი დაუშვებელი იყო.

კასატორი განმარტავს, რომ სხვა მოთხოვნებთან ერთად, მოსარჩელე ითხოვდა სახელმწიფო ქონების კონკურსის ფორმით პრივატიზების საკონკურსო კომისიის 2003წ. 31 ოქტომბრის №18 სხდომის ოქმისა და 2004წ. 16 თებერვლის №48/755-„კ“ საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის ბათილად ცნობას. ხსენებული აქტები კი გამოცემულ იქნა მოსარჩელის მიერ და მათი გამოცემის კანონიერებაზე პასუხისმგებლობა მასვე ეკისრება. ამდენად, სსკ-ის 85-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლო ვალდებული იყო დაედგინა, აღიძრა თუ არა სარჩელი სათანადო მოპასუხის მიმართ.

კასატორი მიუთითებს, რომ სააპელაციო სასამართლოს შპს „კლინიკა ლჯ-ის“ სადავო შენობის 1052,11 კვ.მ-დან გამოსახლების უფლება არ ჰქონდა, ვინაიდან მოსარჩელე მხოლოდ სასარჩელო განცხადებით ითხოვდა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებისა და გარიგების ბათილობასთან ერთად, გამოსახლებას, მაგრამ საქალაქო სასამართლოს სხდომაზე მოსარჩელის წარმომადგენელმა დააკონკრეტა მოთხოვნა, რომელშიც აღარ ფიქსირდებოდა გამოსახლების შესახებ მოთხოვნა. ამდენად, საქალაქო სასამართლომ არ იმსჯელა შპს „კლინიკა ლჯ-ის“ გამოსახლების თაობაზე სარჩელის საფუძვლიანობაზე. სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვისას კი აპელანტის წარმომადგენელმა მოითხოვა გადაწყვეტილების მიღება შპს „კლინიკა ლჯ-ის“ გამოსახლების ნაწილშიც, რაც სააპელაციო სასამართლომ სხვა მოთხოვნებთან ერთად დააკმაყოფილა, რისი უფლებაც სააპელაციო სასამართლოს სსკ-ის 248-ე, 381-ე მუხლებისა და 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე არ ჰქონდა.

კასატორი მიუთითებს, რომ, რამდენადაც მოსარჩელეს საქალაქო სასამართლოში არ გააჩნდა მოთხოვნა შპს „კლინიკა ლჯ-ის“ გამოსახლების თაობაზე, საქალაქო სასამართლო სსკ-ის 248-ე მუხლის თანახმად, ვერ იმსჯელებდა და ვერ მიაკუთვნებდა მოსარჩელეს იმას, რასაც იგი არ ითხოვდა. იმავე კოდექსის 381-ე მუხლის თანახმად კი, სააპელაციო სასამართლოში დავის საგნის შეცვლა ან გადიდება დაუშვებელია. ამასთან, სსკ-ის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილით სააპელაციო სასამართლო ამოწმებდა გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამდენად, შპს „კლინიკა ლჯ-ის“ გამოსახლების შესახებ აპელანტის მოთხოვნის განხილვისას სასამართლოს უნდა გამოეყენებინა სსკ-ის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილი, 381-ე მუხლი და არ მიეღო გადაწყვეტილება ისეთ საკითხზე, რაზეც საქალაქო სასამართლოს არ უმსჯელია.

კასატორი აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-9 მუხლი და მე-60¹ მუხლის მე-4 და მე-5 ნაწილები. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, კანონიერი ნდობა არ არის საკმარისი საფუძველი ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობისათვის მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებასა და ინტერესებს. მოცემულ შემთხვევაში კი, სახელმწიფო ქონების კონკურსის ფორმით პრივატიზების საკონკურსო კომისიის 2003წ. 31

ოქტომბრის №18 სხდომის ოქმის ბათილად ცნობის საფუძველად მითითებული იყო შესაბამისი ობიექტის პრივატიზების დროს გასაყიდი ობიექტის შეუტანლობა საპრივატიზებო ობიექტების ნუსხაში. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნული შესაბამისი ობიექტის გაყიდვის შესახებ გამყიდველის ნების ნაკლად შეაფასა, რასაც კასატორი არ ეთანხმება, ვინაიდან დადგენილია, რომ ქუთაისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველომ 2003წ. 21 ივლისს №1396 წერილით ითხოვა, საქართველოს ეკონომიკის სამინისტროს №37 ბაგა-ბაღი საპრივატიზებო ობიექტების ნუსხაში შეეტანა. სადავო ქონების გაყიდვის შესახებ განცხადება გამოქვეყნდა გაზეთ „მესაკუთრეში“, რომელსაც საქართველოს ეკონომიკის სამინისტრო გამოსცემდა. ამასთან, ის ფაქტი, რომ სადავო ობიექტი საქართველოს ეკონომიკის სამინისტროს ტერიტორიულმა ორგანომ გაყიდა, არაპირდაპირ ნიშნავდა საქართველოს ეკონომიკის სამინისტროს მიერ ხსენებული ქმედების განხორციელებას, რამდენადაც მითითებული ორი დაწესებულება ერთ სისტემაში შედიოდა და საქართველოს ეკონომიკის სამინისტრო პასუხს აგებდა თავისი ტერიტორიული ორგანოს საქმიანობაზე. კასატორი ასევე მიუთითებს, რომ საქართველოს ეკონომიკის სამინისტროს 2005წ. 15 სექტემბრის ბრძანებით ხსენებული ნაკლი გამოსწორდა და ობიექტი შეტანილ იქნა საპრივატიზებო ობიექტების ნუსხაში, რითაც დასტურდებოდა, რომ სახელმწიფოს, საქართველოს ეკონომიკის სამინისტროს მეშვეობით, კანონით დადგენილი წესით სადავო ობიექტის პრივატიზება სურდა იმ გზით, რა გზითაც იგი გაიყიდა 2003წ. 31 ოქტომბერს. კასატორი ასევე აღნიშნავს, რომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-5 ნაწილისა და მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე დაინტერესებულ მხარეში იგულისხმება შპს „კლინიკა ლჯ“, რომელსაც რაიმე კანონსაწინააღმდეგო ქმედება პრივატიზების პროცესში არ ჩაუდენია. ამასთან, საკონკურსო კომისიის შესაბამისი სხდომის ოქმის საფუძველზე შედგენილი ნასყიდობის ხელშეკრულებით, რომელიც რეგისტრირებულია კანონით დადგენილი წესით, შპს „კლინიკა ლჯ“ გახდა შექმნილი ქონების მესაკუთრე, რომელმაც სადავო ობიექტზე ჩაატარა მნიშვნელოვანი სარემონტო სამუშაოები და მოაწყო თანამედროვე ტექნიკით აღჭურვილი სამედიცინო დაწესებულება. მოცემულ შემთხვევაში, გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე, დაინტერესებულ პირს, ისე, რომ არ არის დადგენილი მისი კანონსაწინააღმდეგო ქმედება, განხორციელებული აქვს იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება და ხსენებული აქტის ბათილად ცნობით მას მიაღებება მნიშვნელოვანი ზიანი.

კასატორი მიუთითებს, რომ ქუთაისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს წარმომადგენელმა სასამართლო სხდომაზე ვერ დაასაბუთა, თუ რითი შეილახა შესაბამისი სამინისტროს ან სახელმწიფოს ინტერესები სადავო ობიექტის გაყიდვით.

კასატორი აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა სკ-ის 102-ე მუხლი, ვინაიდან საქმის მასალებით დადასტურებულია, რომ 2005წ. 15 სექტემბრის №1-1/994 ბრძანებით საქართველოს ეკონომიკის სამინისტრომ საპრივატიზებო ობიექტების ნუსხაში შეიტანა №37 ბაგა-ბაღის შენობა მთლიანად და ობიექტის პრივატიზება დაავალა ქუთაისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს.

კასატორი ასევე აღნიშნავს, რომ საკასაციო საჩივარი დასაშვებია ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ და „გ“ ქვეპუნქტების საფუძველზე. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2007წ. 1 ოქტომბრის განჩინებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული შპს „კლინიკა ლჯ-ის“ დირექტორის – შ. ჯ-ის საკასაციო საჩივარი; მხარეებს მიეცათ უფლება, 2007წ. 1 ოქტომბრის განჩინების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში წარმოედგინათ მოსაზრება, თუ რამდენად იყო დასაშვები განსახილველად საკასაციო საჩივარი ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2007წ. 12 დეკემბრის განჩინებით შპს „კლინიკა ლჯ-ის“ დირექტორის – შ. ჯ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით, 2008წ. 24 იანვარს, 12.00 საათზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებანი, შეამოწმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობა და მიაჩნია, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქუთაისის სამმართველოს მიერ დამტკიცებული საპრივატიზაციო კომისიის 2003წ. 22 აგვისტოს დასკვნის მიხედვით, საპრივატიზაციოდ მომზადდა ქ. ქუთაისში, ... ქ. №36/6ა-ში მდებარე საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ინფრასტრუქტურის №2 რეგიონალური ბაზის ბალანსზე რიცხული №37 ბაგა-ბალის შენობის ნაწილის (1052,11 კვ.მ-ის) საპრივატიზაციო მასალები. აღნიშნული შენობა კი განთავსებული იყო საერთო სარგებლობის 3695 კვ.მ არასაცხოვრებელ ფართზე. გაზეთ „მესაკუთრის“ (№27) მეშვეობით 2003წ. 27 ოქტომბერს ქ. ქუთაისში, ... ქ. №3-ში მდებარე სადავო არასაცხოვრებელი 1052,11 კვ.მ-ის პრივატიზების შესახებ გამოცხადდა კონკურსი. სახელმწიფო ქონების კონკურსის ფორმით პრივატიზების საკონკურსო კომისიის 2003წ. 31 ოქტომბრის №18 სხდომის ოქმის თანახმად, 2003წ. 28 ოქტომბერს გამართულ კონკურსზე ქ. ქუთაისში, სარაჯიშვილისა და ჩეჩელაშვილის ქ. №36/6ა-ში მდებარე თავდაცვის სამინისტროს ინფრასტრუქტურის №2 რეგიონალური ბაზის კუთვნილი №37 ბაგა-ბალის შენობის ნაწილის (1052,11 კვ.მ) პრივატიზების მიზნით, შეტანილ იქნა ერთი განაცხადი, აღნიშნული განაცხადი კი შეიტანა შპს „კლინიკა ლჯ-ის“ დირექტორმა შ. ჯ-იამ, რომელიც იმავე კომისიის გადაწყვეტილებით, გამარჯვებულად გამოცხადდა. აღნიშნულის თაობაზე შპს „კლინიკა ლჯ-ს“ ეცნობა ქუთაისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2003წ. 31 მარტის წერილით. ხსენებულ ქონებაზე 2003წ. 6 ნოემბერს გაფორმდა სახელმწიფო ქონების ნასყიდობის №780 ხელშეკრულება, ხოლო 2004წ. 16 თებერვალს გაიცა შესაბამისი პრივატიზებული სახელმწიფო ქონების საკუთრების დამადასტურებელი №48/755-„კ“ მოწმობა. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსადმი ქუთაისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს წერილის მიხედვით, საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს 2003წ. 19 ივნისის №738/8 წერილით საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ქუთაისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს გადაეცა საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე რიცხული, ქ. ქუთაისში განთავსებული საპრივატიზებო ობიექტების ნუსხა (მასში შეტანილ იქნა ქ. ქუთაისში, ... ქუჩაზე მდებარე №37 ბაგა-ბალის შენობის ნაწილი) და ამ სამმართველომ ხსენებული სამინისტროსგან ითხოვა განეხილათ და გადაეწყვიტათ სხვა ობიექტების, მათ შორის, ქ. ქუთაისში, ... ქუჩაზე მდებარე №37 ბაგა-ბალის შენობის ნაწილის (2277 კვ.მ) საპრივატიზაციო ობიექტების ნუსხაში შეტანის საკითხი. საქართველოს კონტროლის პალატის 2005წ. 14 აპრილის კომპლექსური რევიზიის აქტის თანახმად, ქ. ქუთაისში, ... ქ. №6ა-ში მდებარე 1052,11 კვ.მ-ის პრივატიზებისას დაცულ იქნა საჯაროობის პრინციპი და აღნიშნული პრივატიზება განხორციელდა უმნიშვნელო ტექნიკური ხარვეზებით. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრომ 2005წ. 15 სექტემბრის №1-1/994 ბრძანებით დაამტკიცა 2005-2006 წლების დამატებითი საპრივატიზებო ობიექტების (ამავე ბრძანებაზე თანდართული) ნუსხა, რომელშიც შეიტანა №37 ბაგა-ბალის შენობა მთლიანად და ხსენებული ობიექტის პრივატიზება დაავალა ქუთაისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს. საქართველოს კონტროლის პალატის 2006წ. 7 აპრილის №176/16 წერილის (ინფორმაცია) მიხედვით, ქ. ქუთაისში, ... ქ. №36/6ა-ში მდებარე თავდაცვის სამინისტროს ინფრასტრუქტურის №2 რეგიონალური ბაზის ყოფილი №37 ბაგა-ბალის ნაწილის პრივატიზაციასთან დაკავშირებით, დადგინდა, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს მიერ წარმოდგენილი შესაბამისი ცნობის თანახმად, აღნიშნული ობიექტი არ იყო შეტანილი საპრივატიზებო ობიექტების ნუსხაში, რითაც დაირღვა „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლის მე-5 პუნქტი. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2006წ. 30 ივლისის №16/1217/3-6 წერილით, საქართველოს კონტროლის პალატის 2006წ. 7 აპრილის №176/16 ინფორმაციის (წერილი) საფუძველზე, მოსარჩელეს ეთხოვა ქ. ქუთაისში, ... ქ. №36/6ა-ში მდებარე ყოფილი №37 ბაგა-ბალის პრივატიზების შედეგების გაუქმებასთან დაკავშირებით, კანონმდებლობით გათვალისწინებული ღონისძიებების გატარება. შპს „კლინიკა ლჯ-ში“ ჩატარებული სამშენებლო სამუშაოების შეფასების შესახებ 2007წ. 28 ივნისის აუდიტორული დასკვნის თანახმად, სამშენებლო სამუშაოები

ჩატარებულ იქნა 2003 და 2006 წლებში და შესრულებული სამუშაოებისა და მასალების ღირებულებამ, საბოლოო ჯამში, შეადგინა 130614 ლარი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ კანონის (იმჟამად მოქმედი რედაქცია) მე-3 მუხლის მე-5 პუნქტზე, რომლის თანახმად, საპრივატიზებო ობიექტების ნუსხას ამტკიცებდა საქართველოს ეკონომიკის, მრეწველობისა და ვაჭრობის სამინისტრო, ხოლო მუნიციპალური დაქვემდებარების საპრივატიზებო ობიექტების ნუსხას, ეკონომიკის, მრეწველობისა და ვაჭრობის სამინისტროსთან შეთანხმებით, – შესაბამისი ადგილობრივი მმართველობის ორგანო. იმავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, კონკურსის, აუქციონის, იჯარა-გამოსყიდვის და პირდაპირი მიყიდვის ფორმით საპრივატიზებო სახელმწიფო ქონების შესახებ ინფორმაცია ქვეყნდებოდა ხსენებული სამინისტროს ოფიციალურ გამოცემაში.

კასატორი კასაციის ერთ-ერთ მიზეზად მიუთითებს იმაზე, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-9 მუხლი და მე-60¹ მუხლის მე-4 და მე-5 ნაწილები, ვინაიდან დადგენილია, რომ ქუთაისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველომ 2003წ. 21 ივლისის №1396 წერილით ითხოვა, ეკონომიკის სამინისტროს (ამჟამად საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო) №37 ბაგა-ბალი საპრივატიზებო ობიექტების ნუსხაში შეეტანა, ხოლო სადავო ქონების გაყიდვის შესახებ განცხადება გამოქვეყნდა გაზეთ „მესაკუთრეში“, რომელსაც ეკონომიკის სამინისტრო (ამჟამად ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო) გამოსცემდა, ამასთან, საქართველოს ეკონომიკის სამინისტროს (ამჟამად საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო) 2005წ. 15 სექტემბრის ბრძანებით დასტურდებოდა, რომ სახელმწიფოს, ეკონომიკის სამინისტროს (ამჟამად ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო) მეშვეობით, კანონით დადგენილი წესით სადავო ობიექტის პრივატიზება სურდა იმ გზით, რა გზითაც იგი გაიყიდა 2003წ. 31 ოქტომბერს, დაინტერესებულ მხარეს – შპს „კლინიკა ლჯ-ს“ კი რაიმე კანონსაწინააღმდეგო ქმედება პრივატიზების პროცესში არ ჩაუღენია.

საკასაციო სასამართლოს უდავოდ დადგენილად მიაჩნია, რომ ზემოხსენებული ქონების პრივატიზებამდე საქართველოს თავდაცვის სამინისტრომ გამოხატა ნება ქ. ქუთაისში, ... ქუჩაზე მდებარე №37 ბაგა-ბალის შენობის ნაწილის პრივატიზებაზე, რაც დასტურდება იმით, რომ თავდაცვის სამინისტროს 2003წ. 19 ივნისის №738/8 წერილით საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ქუთაისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს გადაეცა საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე რიცხული, ქ. ქუთაისში განთავსებული საპრივატიზებო ობიექტების ნუსხა და მასში შეტანილ იქნა ხსენებულ მისამართზე მდებარე №37 ბაგა-ბალის შენობის ნაწილი. ამდენად, დასახელებული ქონება არ წარმოადგენდა მუნიციპალური დაქვემდებარების საპრივატიზებო ობიექტს და შესაბამისად, იგი ექვემდებარებოდა საპრივატიზებო ობიექტების იმ ნუსხაში შეტანას, რომელსაც ამტკიცებდა ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო. შესაბამისად, უდავოა, რომ ქ. ქუთაისში, ... ქ. №36/6ა-ში მდებარე ყოფილი №37 ბაგა-ბალის შენობის ნაწილი საპრივატიზებო ობიექტების ნუსხაში უნდა შეეტანა ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს, მით უმეტეს, რომ ამ სამინისტრომაც გამოხატა თავისი ნება დასახელებული ობიექტის პრივატიზებისადმი, რაც გამოვლინდა იმით, რომ 2005წ. 15 სექტემბრის №1-1/994 ბრძანებით დაამტკიცა 2005-2006 წლების დამატებითი საპრივატიზებო ობიექტების (ამავე ბრძანებაზე თანდართული) ნუსხა, რომელშიც შეიტანა №37 ბაგა-ბალის შენობა მთლიანად და ხსენებული ობიექტის პრივატიზება დაავალა ქუთაისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს. თუმცა 2003წ. 28 ოქტომბრის კონკურსამდე ქ. ქუთაისში, ... ქ. №36/6ა-ში მდებარე ყოფილი №37 ბაგა-ბალის შენობის ნაწილი იმავე სამინისტროს არ შეუტანია საპრივატიზებო ობიექტების ნუსხაში, რაც მას კანონით ევალებოდა და რაც დასტურდება კონტროლის პალატის 2006წ. 7 აპრილის №176/16 წერილით (ინფორმაცია). აღნიშნულ გარემოებაზე სააპელაციო სასამართლომაც მიუთითა და ხსენებული ფაქტის არსებობა არ იწვევს მხარეთა შორის დავას, ხოლო აღნიშნულ ნუსხაში საპრივატიზებო ობიექტის შეტანასთან საერთოდ არ ჰქონდა არავითარი შეხება და ამ გარემოების გარკვევა არ ევალებოდა შპს „კლინიკა ლჯ-ს“. ამასთან, ქ. ქუთაისში, სარაჯიშვილისა და ჩეჩელაშვილის ქ. №36/6ა-ში მდებარე ყოფილი №37 ბაგა-ბალის სადავო არასაცხოვრებელი 1052,11 კვ.მ-ის პრივატიზების შესახებ კონკურსი გამოცხადდა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს გაზეთ

„მესაკუთრის“ 2003წ. 27 ოქტომბრის №27 ნომერში, ანუ საპრივატიზაციო ქონების შესახებ ინფორმაცია გამოქვეყნდა კანონით დადგენილი წესით.

კასატორი კასაციის ერთ-ერთ მიზეზად მიუთითებს იმაზე, რომ სახეზე არ არის ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული სარჩელის დასაშვებობის საფუძველი, რადგან მოცემულ შემთხვევაში არ არის გამოკვეთილი მოსარჩელისათვის ზიანის მიყენების ფაქტი, რის გამოც სასამართლოს უნდა ემსჯელა, დასაშვები იყო თუ არა აღნიშნული სარჩელი.

ამასთან, საგულისხმოა ისიც, რომ „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ კანონის მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, პრივატიზებასთან დაკავშირებულ სადავო და ბათილად ცნობის საკითხებს განიხილავს სასამართლო. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ კანონის ხსენებული ნორმიდან გამომდინარე, განხორციელებული პრივატიზების შესახებ ყველა სადავო საკითხს, მათ შორის, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის, ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის ბათილად ცნობის, ასევე არასაცხოვრებელი ფართიდან გამოსახლების საკითხს განიხილავს მხოლოდ სასამართლო. ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ საერთოდ არ გაამაზვილა ყურადღება იმ გარემოებაზე, რომ ამ შემთხვევაში სარჩელი აღძრა არა იმ ორგანომ, რომელიც ზემოხსენებულ სადავო ობიექტთან მიმართებაში ამტკიცებდა საპრივატიზებო ობიექტების ნუსხას, ანუ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრომ, არამედ ამ სამინისტროს ქუთაისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველომ. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს არ უმსჯელია იმაზე, თუ რამდენად იყო ხსენებული სამმართველო უფლებამოსილი, აღძრა სარჩელი შპს „კლინიკა ლჯ-ს“ მიმართ, მაშინ, როდესაც მის მიმართ სარჩელი არ აღუძრავს თვითონ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს და არ მოუთხოვია განხორციელებული პრივატიზაციის სამართლებრივი შედეგების გაუქმება იმ მოტივით, რომ ზემოაღნიშნული სადავო ობიექტი მის მიერ არ ყოფილა შეტანილი საპრივატიზაციო ობიექტების ნუსხაში. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნული კუთხითაც უნდა იმსჯელოს სარჩელის დასაშვებობაზე.

კასატორი კასაციის მიზეზად მიუთითებს იმაზეც, რომ შესაბამისი ნასყიდობის ხელშეკრულებით, რომელიც რეგისტრირებულია კანონით დადგენილი წესით, შპს „კლინიკა ლჯ“ გახდა შეძენილი ქონების მესაკუთრე, სადავო ობიექტზე ჩატარა მნიშვნელოვანი სარემონტო სამუშაოები და მოაწყო თანამედროვე ტექნიკით აღჭურვილი სამედიცინო დაწესებულება, რის გამოც მოცემულ შემთხვევაში, გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე, დაინტერესებულ პირს, ისე, რომ არ არის დადგენილი მისი კანონსაწინააღმდეგო ქმედება, განხორციელებული აქვს იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება და ხსენებული აქტის ბათილად ცნობით მიაღება მნიშვნელოვანი ზიანი, ამასთან, ქუთაისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს წარმომადგენელმა სასამართლო სხდომაზე ვერ დაასაბუთა, თუ რითი შეიღალხა შესაბამისი სამინისტროს, სამმართველოს ან სახელმწიფოს ინტერესები სადავო ობიექტის გაყიდვით.

საკასაციო სასამართლო ვერ დაეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ შპს „კლინიკა ლჯ-ს“ არ გააჩნდა კანონიერი ნდობა შესაბამისი სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტისადმი.

საკასაციო სასამართლოს 2008წ. 24 იანვრის სხდომაზე კასატორის წარმომადგენლებმა განმარტეს, რომ სადავო ფართში ჩატარებულია სარემონტო სამუშაოები, რომლის ღირებულება, დაახლოებით, 130000 ლარს შეადგენს, პრივატიზაციის ხელშეკრულების გაუქმებით კასატორს მიაღება მნიშვნელოვანი ზიანი, ამასთან, მას ჰქონდა კანონიერი ნდობა ადმინისტრაციული ორგანოს მიმართ და აქედან გამომდინარე, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილობა დაუშვებელია. იმ შემთხვევაში, თუ ბათილად ჩაითვლება შესაბამისი ნასყიდობის ხელშეკრულება, უფრო დიდი ზიანი მიაღება სახელმწიფოს, რადგან შპს „კლინიკა ლჯ-ში“ ამჟამად დასაქმებულია ასამდე თანამშრომელი და იგი ასრულებს სახელმწიფო შეკვეთას, ემსახურება სხვადასხვა კატეგორიის პირებს, ხოლო აღნიშნული პროცესი არის უწყვეტი და დღემდე გრძელდება.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ქ. ქუთაისში, სარაჯიშვილისა და ჩეჩელაშვილის ქ. №36/ნა-ში მდებარე ყოფილი №37 ბაგა-ბადის სადავო – არასაცხოვრებელი 1052,11 კვ.მ-ის პრივატიზაციის შემდეგ კასატორი შპს „კლინიკა-ლჯ“ წარმოადგენს დასახელებული ქონების მესაკუთრეს. ამასთან, სააპელაციო სასამართლოს საერთოდ არ უმსჯელია იმ გარემოებაზე, რომ

გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემასა და საერთოდ, პრივატიზაციის კანონიერების შესახებ დავის წარმოშობას საფუძვლად არ დასდებია მოპასუხე შპს „კლინიკა-ლჯ-ს“ მხრიდან კანონის რაიმე დარღვევა, რაც მხარეთა შორის არც არის სადავო, დასახელებული პრივატიზებული ქონება კი არ წარმოადგენს „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ კანონის მე-4 მუხლით გათვალისწინებულ სახელმწიფო ქონებას, რომელიც პრივატიზებას არ ექვემდებარება, ანუ რომლის პრივატიზებაც არ შეიძლება და აკრძალულია, რის გამოც უდავოა, რომ შპს „კლინიკა-ლჯ-ს“, როგორც დაინტერესებულ მხარეს, გააჩნია კანონიერი ნდობა გასაჩივრებული აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ. გარდა ამისა, სააპელაციო სასამართლომ საერთოდ არ გაითვალისწინა და არ მისცა სამართლებრივი შეფასება საქმეში წარმოდგენილ შპს „კლინიკა ლჯ-ში“ ჩატარებული სამშენებლო სამუშაოების შეფასების შესახებ 2007წ. 28 ივნისის აუდიტორულ დასკვნას, რომლითაც უდავოდ დასტურდება და მხარეთა შორის დავას არ იწვევს, რომ შპს „კლინიკა-ლჯ-მ“ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედებები და გასწია ხარჯები. შესაბამისად, ხსენებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობით მას მიადგება მნიშვნელოვანი ზიანი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-4 და მე-5 ნაწილებზე, რომელთა თანახმად, დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობაც კი, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს, ან ინტერესებს. დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობა არსებობს იმ შემთხვევაში, თუ მან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება და ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობით მას მიადგება ზიანი. კანონიერი ნდობა არ არსებობს, თუ მას საფუძვლად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმედება.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ, მიუხედავად ყოველივე ზემოაღნიშნულისა, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლის მე-5 პუნქტის მოთხოვნის დარღვევით გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შედეგად განხორციელებული დაპირება და შემდგომ მის საფუძველზე გამოცემული აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევდა სახელმწიფო ინტერესს, ამასთან, სააპელაციო სასამართლოს საერთოდ არ უმსჯელია და არ დაუდგენია, რა ზიანი მიადგა სახელმწიფოს ან სხვა პირის კანონიერ უფლებას.

გარდა ამისა, კასატორი კასაციის მიზეზად მიუთითებს იმაზეც, რომ სააპელაციო სასამართლოს შპს „კლინიკა ლჯ-ის“ სადავო შენობის 1052,11 კვმ ფართიდან გამოსახლებაზე არ უნდა ემსჯელა, ვინაიდან მოსარჩელე მხოლოდ სასარჩელო განცხადებით ითხოვდა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებისა და პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილობასთან ერთად, გამოსახლებას, მაგრამ საქალაქო სასამართლოს სხდომაზე მოსარჩელის წარმომადგენელმა დააკონკრეტა მოთხოვნა, რომელშიც აღარ ფიქსირდებოდა გამოსახლების შესახებ მოთხოვნა. ამდენად, საქალაქო სასამართლოს არ უმსჯელია შპს „კლინიკა ლჯ-ის“ გამოსახლების თაობაზე, შესაბამისად, შპს „კლინიკა ლჯ-ის“ გამოსახლების შესახებ აპელანტის მოთხოვნის განხილვისას სააპელაციო სასამართლოს უნდა გამოეყენებინა სსკ-ის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილი, 381-ე მუხლი და არ უნდა მიეღო გადაწყვეტილება ამ საკითხზე.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ ისე მიიღო გადაწყვეტილება შპს „კლინიკა ლჯ-ის“ სადავო შენობის 1052,11 კვმ-დან გამოსახლების შესახებ, რომ არ გაარკვია ზემოაღნიშნული გარემოებები.

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება სსკ-ის დებულებანი.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ, სსკ-ის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. ამავე კოდექსის 412-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, საკასაციო სასამართლო

აუქმებს გადაწყვეტილებას (განჩინებას) და საქმეს ხელახლა განსახილველად აბრუნებს სააპელაციო სასამართლოში, თუ არსებობს ამ კოდექსის 394-ე მუხლით გათვალისწინებული საფუძვლები, გარდა აღნიშნული მუხლის „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებისა. სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე¹“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია სსკ-ის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილი და სახეზეა სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საკასაციო საჩივრის აბსოლუტური საფუძველი, შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო თვითონ ვერ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, რადგან არსებობს სსკ-ის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძველი.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემული საქმის ხელახლა განხილვისას სააპელაციო სასამართლომ, ზემოხსენებულის გათვალისწინებით, ყოველმხრივ უნდა გამოიკვლიოს საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები, სრულყოფილად დაადგინოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და მისცეს მათ სწორი სამართლებრივი შეფასება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, სსკ-ის 412-ე მუხლით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. შპს „კლინიკა-ლჯ-ს“ საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 24 ივლისის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სახელმწიფო ბაჟის საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

იჯარის ხელშეკრულება

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

№ ბს-812-774(კ-07)

22 აპრილი, 2008 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა შემადგენლობა: ნ. წკეპლაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

ნ. ქადაგიძე,

მ. ვაჩაძე

დავის საგანი: იჯარის ხელშეკრულების გაუქმება, საიჯარო დავალიანების ანაზღაურება და ფართის გამოთხოვა.

საკასაციო სასამართლომ საქმის მასალების გაცნობის შედეგად

გ ა მ ო ა რ კ ე ი ა :

თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველომ სარჩელი აღძრა თბილისის კრწანისი-მთაწმინდის რაიონულ სასამართლოში მოპასუხის – „საქკომუნრემშენის“ (შპს

„სპეცრემის“) მიმართ, რომლითაც მოითხოვა იჯარის ხელშეკრულების გაუქმება, მოპასუხისათვის საიჯარო დავალიანების გადახდის დაკისრება და მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა.

საქმის გარემოებები:

1996წ. 22 ნოემბერს გაფორმდა საიჯარო ხელშეკრულება, გამოსყიდვის უფლებით ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტსა და „საქკომუნრემშენის“ თბილისის მე-3 წარმომადგენლობის შრომითი კოლექტივის მიერ შექმნილ დროებით ამხანაგობას შორის ... რაიონში, ...ს ქ. №20-ში მდებარე „საქკომუნრემშენის“ თბილისის მე-3 წარმომადგენლობაზე, საპრივატიზებო ღირებულებით 25516 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარი თანხით ეროვნულ.

სარჩელის ფაქტობრივი საფუძვლები:

ხელშეკრულების თანახმად, „მოიჯარე“ ვალდებული იყო, გადაეხადა საიჯარო ქირა 2551,6 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარი ყოველ ექვს თვეში ერთხელ, თანაბარწილად. ქონების გამოსასყიდი თანხის 51% დაფარა ერთ წელიწადში, ხოლო დარჩენილი ღირებულების არანაკლებ 10% უნდა გადაეხადა ყოველწლიურად, რაც შესრულებული არ არის. შესაბამისად, მოპასუხის მიერ დაირღვა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები, რის გამოც 1996წ. 22 ნოემბრის საიჯარო ხელშეკრულება ექვემდებარებოდა გაუქმებას.

სარჩელის სამართლებრივი საფუძვლები მითითებული არ არის.

მოპასუხე შპს „სპეცრემის“ დირექტორმა არ ცნო თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს სარჩელი და მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

რაიონული სასამართლოს 2004წ. 26 თებერვლის გადაწყვეტილებით ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; შეწყდა ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტსა და „საქკომუნრემშენს“ შორის დადებული 1996წ. 22 ნოემბრის საიჯარო ხელშეკრულება, მოპასუხე გამოსახლებულ იქნა ქ. თბილისში, ... რაიონში, ... ქ. №20-ში მდებარე, საიჯარო ხელშეკრულების საფუძველზე დაკავებული ფართიდან. ამასთან, მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისრა 7057 აშშ დოლარისა და 6 ცენტის ეკვივალენტი ლარი, რაც რაიონულმა სასამართლომ დაასაბუთა შემდეგნაირად: რაიონულმა სასამართლომ დადგინდა ცნო შემდეგი ფაქტები:

ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტსა და „საქკომუნრემშენის“ თბილისის მე-3 წარმომადგენლობის შრომითი კოლექტივის მიერ შექმნილი დროებითი ამხანაგობის წარმომადგენელ ი. გ-ძეს შორის დადებული 1996წ. 22 ნოემბრის საიჯარო ხელშეკრულების თანახმად, მოპასუხე ვალდებული იყო, ყოველწლიურად გადაეხადა საიჯარო ქირა საიჯარო ქონების ღირებულების – 25516 აშშ დოლარის 10%, ანუ 2551,6 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარი ყოველ ექვს თვეში ერთხელ, თანაბარწილად. მოპასუხემ სკ-ის 361.2 მუხლის მოთხოვნათა საწინააღმდეგოდ, ვალდებულება არ შეასრულა ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას, რის გამოც მას გააჩნდა მოსარჩელის მიმართ დავალიანება. ხელშეკრულების 3.1.2 პუნქტის თანახმად, მეიჯარეს უფლება აქვს, მოითხოვოს საიჯარო ხელშეკრულების გაუქმება თუ მოიჯარე არ იხდის საიჯარო ქირას ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადის გასვლიდან სამი თვის განმავლობაში, ანუ თუ არ იხდის საიჯარო ქონების გამოსასყიდ თანხას ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადის გასვლიდან სამი თვის განმავლობაში. ამავე ხელშეკრულების 5.1 პუნქტის შესაბამისად კი მითითებულ შემთხვევაში საიჯარო ხელშეკრულება შეიძლება გაუქმდეს მხარეთა შეთანხმებით ან ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნით.

რაიონული სასამართლოს მითითებით, მოპასუხე მხარის მიერ რაიონულ სასამართლოში წარდგენილ იქნა 2004წ. 25 თებერვლის სალაროს შემოსავლის ორდერი №1/3344, რომლის თანახმადაც მან მოსარჩელის ანგარიშზე შეიტანა საიჯარო ქირის დავალიანების დასაფარად 4 090,00 ლარი, ანუ 2000 აშშ დოლარი, რის გამოც სასამართლოს დასკვნით, მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაკისრებოდა 7057,6 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის გადახდა.

რაიონულმა სასამართლომ გამოიყენა სკ-ის 172.1 მუხლი და განმარტა, რომ მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება, ამდენად სარჩელი ექვემდებარებოდა დაკმაყოფილებას.

რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა შპს „სპეცრემის“, რომლითაც მოითხოვა რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილების მე-2 და მე-3 პუნქტების გაუქმება, შემდეგი მოტივით:

ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტსა და „საქკომუნრემშენის“ ქ. თბილისის მე-3 წარმომადგენლობას შორის 22.11.96 წელს გაფორმდა საიჯარო ხელშეკრულება. ხელშეკრულება დაიდო 10 წლის ვადით და ყოველწლიურად უნდა მოხდეს ძირითადი ღირებულების 10%-ის და იჯარის 10%-ის გადახდა ექვს თვეში ერთხელ. სასარჩელო წარმოების აღძვრამდე აპელანტის დავალიანება შეადგენდა საიჯარო ღირებულებიდან 6200 აშშ დოლარის ეკვივალენტს ლარებში, ნაცვლად 9057 აშშ დოლარისა, როგორც სარჩელშია მითითებული. სარჩელის განხილვის დროს მოპასუხემ გადაიხადა საიჯარო დავალიანება და გადასახდელი დარჩა 1450 აშშ დოლარი, რაც დასტურდება შესაბამისი კვითრებით.

მოწინააღმდეგე მხარემ თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს წარმომადგენელმა არ ცნო შპს „სპექტრემის“ სააპელაციო საჩივარი და მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

სააპელაციო სასამართლოს 2007წ. 9 მარტის განჩინებით შპს „სპექტრემის“ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება, რაც სააპელაციო სასამართლომ დაასაბუთა შემდეგნაირად:

სააპელაციო სასამართლომ სრულად გაიზიარა რაიონული სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, სამართლებრივი შეფასება და დამატებით განმარტა, რომ მოიჯარემ საიჯარო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქონების საპრივატიზაციო ღირებულებისა და საიჯარო ქირის დავალიანებები დაფარა საიჯარო ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლისა და რაიონული სასამართლოს მიერ ამ საქმეზე გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ, შესაბამისად თანხის გადახდით მხარე ფაქტობრივად დაეთანხმა სასამართლოს გადაწყვეტილებას და მის მიერ შესრულებული მოქმედებანი გადაწყვეტილების ნებაყოფლობით შესრულების ტოლფასია.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე მიუთითა, რომ სააპელაციო პალატა გადაწყვეტილებას ამოწმებდა საქმის პირველ ინსტანციაში განხილვის მომენტიდან არსებული ფაქტობრივი გარემოებების მიხედვით, ამ დროისათვის კი აპელანტს საიჯარო ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებანი შესრულებული არ ჰქონდა.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა შპს „სპექტრემმა“, რომლითაც მოითხოვა სააპელაციო სასამართლოს განჩინების გაუქმება და საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნება.

კასაციის მოტივი:

სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება მიღებულია მნიშვნელოვანი საპროცესო და მატერიალური ნორმების დარღვევით, რომლებმაც არსებითად იმოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე, კერძოდ, სასამართლომ იხელმძღვანელა რა სკ-ის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილით, დაასკვნა, რომ შრომითმა კოლექტივმა ვალდებულება არ შეასრულა ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულება გაუქმდა ამასთანავე, ხელშეკრულების გაუქმების საფუძველად მიუთითა ხელშეკრულების 3.12 და 5.1 პუნქტების დარღვევაზე.

კასატორის მითითებით, რაიონული სასამართლოს მიერ დადგენილად მიჩნეულ საქმის ფაქტობრივ გარემოებებსა და სამართლებრივ შეფასებას სააპელაციო სასამართლო ისე დაეთანხმა, რომ არ იმსჯელა და სათანადოდ არ შეაფასა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, შესაბამისად სააპელაციო სასამართლოს განჩინება გამოტანილია სსკ-ის 249.4. მუხლის მოთხოვნათა დარღვევით. სააპელაციო სასამართლომ მტკიცებულებად მიიღო თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს მიერ 2007წ. 7 მარტის თარიღით გაცემული წერილი, რომლითაც ირკვევა, რომ მოიჯარის მიერ დაფარული იყო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საპრივატიზაციო ღირებულება და საიჯარო ქირა. მოიჯარემ ზემოაღნიშნულ წერილთან ერთად სასამართლოს წარუდგინა საბანკო კვითრები, რითაც დასტურდება საიჯარო ქირის საიჯარო ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში დაფარვის ფაქტი. სასამართლომ არ შეაფასა საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე დოკუმენტები, ფორმალურად დაათვალიერა საბანკო კვითრები, რითაც დაარღვია სსკ-ის 104-ე მუხლის მოთხოვნები. ის გარემოება, რომ საბანკო კვითრები, რითაც დასტურდებოდა ქონების საპრივატიზაციო ღირებულებისა და საიჯარო ქირის, საიჯარო ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში გადახდის ფაქტი, ნამდვილად წარედგინა და გაეცნო სასამართლო, დასტურდება სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში მითითებული დასკვნით, რომლის თანახმად, დადასტურებულად იქნა მიჩნეული რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილების მიღების შემდგომ, მხარის მიერ თანხის დაფარვის ფაქტი.

სასამართლომ ასევე არ შეაფასა, ხელშეკრულების მოქმედების ვადის საკითხი – ის, რომ მხარეს პერიოდულად უნდა შეესრულებინა ვალდებულება და, რომ ხელშეკრულების მოქმედების ვადა იწურებოდა 2006წ. 22 ნოემბერს.

კასატორის მითითებით, სასამართლოს მტკიცება, რომ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირა მოიჯარემ დაფარა საიჯარო ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის შემდგომ, არ ეფუძნება საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილ გამოკვლევას და სათანადო შეფასებას, რის გამოც აღნიშნულით სასამართლომ დაარღვია სსკ-ის 105-ე მუხლის მოთხოვნა. ასევე, „იჯარის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის თანახმად, სახელმწიფო ქონების იჯარით გაცემის დებულების (საქართველოს პარლამენტის 20.09.1994წ. №555-1 დადგენილებით) მეშვიდე პუნქტით – საიჯარო ხელშეკრულება შეწყდება თუ მოიჯარემ ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე გამოისყიდა იჯარით აღებული ქონება. სასამართლომ ისე განიხილა საქმე, რომ არ გამოიყენა მითითებული ნორმა, მაშინ, როცა სასამართლო ვალდებული იყო დავის გადაწყვეტისას ეხელმძღვანელა სწორედ „იჯარის შესახებ“ კანონით, რითაც დაარღვია სსკ-ის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული მოთხოვნები, სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, რაც გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტურ საფუძველს წარმოადგენს. ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ არ გაითვალისწინა, რომ მოიჯარეს სამ წელზე მეტი ხნის მანძილზე წერილობითი გაფრთხილებაც კი არ გაუგზავნია მოიჯარისათვის, ისე შეიტანა სარჩელი სასამართლოში შესრულების ვადის გადაცილების საფუძველით.

კასატორის მითითებით, ვალდებულებითი ურთიერთობის მიზანი არის ვალდებულებით გათვალისწინებული შესრულების მიღება მხარის მიერ. ამდენად, როცა კრედიტორი იღებს ვალდებულებით გათვალისწინებულ სიკეთეს, ვალდებულებითი ურთიერთობა უნდა შეწყდეს. შესრულებით მიიღწევა ის მიზანი, რასაც ვალდებულების მონაწილენი ისახავდნენ. მოცემულ შემთხვევაში ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში მოვალის მიერ სრულად იქნა შესრულებული ვალდებულება კრედიტორის სასარგებლოდ და კრედიტორმა შესრულება მიიღო, ხოლო სააპელაციო სასამართლომ საქმისათვის მნიშვნელოვან ამ გარემოებებს საერთოდ არ მისცა სამართლებრივი შეფასება, რამაც გამოიწვია საქმეზე უკანონო და დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილების გამოტანა. სააპელაციო სასამართლომ არ გაითვალისწინა სკ-ის 401-ე, ასევე 405-ე მუხლი, რამდენადაც სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს დამატებითი ვადა კი არა, მოიჯარისათვის წერილობითი გაფრთხილებაც არ გაუგზავნია. გაფრთხილება მოვალეობის შესწავლას გულისხმობს და გაფრთხილების არარსებობის შემთხვევაში, მოვალე ვადის გადამცილებლად არ შეიძლება ჩაითვალოს.

ასევე, სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია სსკ-ის 218-ე მუხლი, რამდენადაც სასამართლომ ყოველნაირად უნდა შეუწყოს ხელი და მიიღოს კანონით გათვალისწინებული ყველა ზომა, რათა მხარეებმა საქმე მორიგებით დაამთავრონ. მიუხედავად იმისა, რომ კასატორი თანახმა იყო საიჯარო ქირის ვადაგადაცილებისათვის გადაეხადა დამატებითი თანხა – კომპენსაციის სახით, სასამართლომ ხელი არ შეუწყო მხარეთა შორის მორიგების მიღწევას.

საკასაციო სასამართლოს 2008წ. 29 იანვრის განჩინებით შპს „სპეცრემის“ საკასაციო საჩივარი ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34.3. მუხლის „გ“ პუნქტის საფუძველზე მიჩნეულ იქნა დასაშვებად /პროცესუალური კასაცია/.

საკასაციო სასამართლოს სხდომაზე კასატორ შპს „სპეცრემის“ წარმომადგენლებმა მხარი დაუჭირეს საკასაციო საჩივარს, მოითხოვეს მისი დაკმაყოფილება, სააპელაციო სასამართლოს განჩინების გაუქმება და საქმის ხელახლა განსახილველად იმავე სასამართლოსათვის დაბრუნება.

მოწინააღმდეგე მხარემ ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს წარმომადგენელმა არ ცნო შპს „სპეცრემის“ საკასაციო საჩივარი, მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა და სააპელაციო სასამართლოს განჩინების უცვლელად დატოვება.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის მოტივების საფუძველიანობისა და გასაჩივრებული განჩინების დასაბუთებულობა-კანონიერების შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ შპს „სპეცრემის“ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, შესაბამისად გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2007წ. 9 მარტის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული განჩინების გამოტანისას დაირღვა მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, კერძოდ, სსსკ-ის 393.2, 394 „ე“ მუხლების მოთხოვნები. სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორი შეფასება არ მისცა საქმის მასალებს, გადაწყვეტილება იურიდიული თვალსაზრისით დაუსაბუთებელია.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ ისე ჩათვალა უსაფუძვლოდ შპს „სპეცრემის“ სააპელაციო საჩივარი, რომ არ გამოიყენა არც ერთი მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმა, შესაბამისად, გაურკვეველია, რის საფუძველზე მივიდა სააპელაციო სასამართლო აღნიშნულ დასკვნამდე და რომელი სამართლებრივი ნორმით ხელმძღვანელობდა გასაჩივრებული განჩინების გამოტანისას. ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ განჩინება გამოტანილია სსსკ-ის 393.2. მუხლის მოთხოვნათა დარღვევით, კერძოდ, იმდენად დაუსაბუთებელია, რომ შეუძლებელია მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება.

საკასაციო სასამართლო ასევე იზიარებს კასაციის მოტივს იმის თაობაზე, რომ სასამართლომ უხეშად დაარღვია სსკ-ის 249.4. მუხლი, ვინაიდან სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების სამოტივაციო ნაწილში საერთოდ არ უმსჯელია სარჩელის საფუძვლიანობაზე, ამასთან, გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში არ არის აღნიშნული მტკიცებულებანი, რომელთაც ემყარება სასამართლოს დასკვნები და მოსაზრებანი, რომლებითაც სასამართლო უარყოფს ამა თუ იმ მტკიცებულებებს, აგრეთვე კანონები, რომლითაც სასამართლო ხელმძღვანელობდა.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე განხილულ და გადაწყვეტილ იქნა საპროცესო ნორმებით დადგენილი მოთხოვნების უგულბელობით, სასამართლო აქტი საერთოდ არ შეიცავს მსჯელობას სააპელაციო საჩივრის მოტივებზე, არ არის გაქარწყლებული აპელანტის მოსაზრებები, ისე არის მიჩნეული დაუსაბუთებლად და კანონშეუსაბამოდ.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო სამართალწარმოება, რომელიც აგებულია მხარეთა დისპოზიციურობის და შევიდრებითობის პრინციპებზე, სააპელაციო და საკასაციო საჩივარს აკუთვნებს მხარის უფლების დაცვის სამართლებრივ საშუალებებს, ამასთან, სწორედ მხარის ამ საპროცესო უფლების რეალიზაცია თანაზომიერია მხარისავე საპროცესო ვალდებულებასთან – დაასაბუთოს საჩივარი, კერძოდ, სსსკ-ის 368-ე მუხლის პირველი ნაწილის ე) და ვ) ქვეპუნქტებში მითითებულია თუ რა უნდა იყოს ასახული სააპელაციო საჩივრის შინაარსში. მხარის ამგვარი პროცესუალური ვალდებულება შეიცავს მხარის საპროცესო უფლებრივ გარანტიას, ზემდგომმა სასამართლომ შეაფასოს მისი საჩივრის მოტივების საფუძვლიანობა, გაიზიაროს ან უარყოს, გააქარწყლოს ისინი იურიდიულად არგუმენტირებული სახით.

სსსკ-ის 407.2. მუხლის შესაბამისად, საოლქო სასამართლოს კოლეგიის ან პალატის მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედაგება).

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი დასაბუთებულია, საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასაციის მოტივს, რომ სასამართლომ შეფასება არ მისცა საქმეში არსებულ მთელ რიგ მტკიცებულებებს, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლომ მტკიცებულებად მიიღო თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს მიერ 2007წ. 7 მარტის თარიღით გაცემული წერილი, რომლითაც ირკვევა, რომ მოიჯარის მიერ დაფარული იყო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საპრივატიზაციო ღირებულება და საიჯარო ქირა. მოიჯარემ ზემოაღნიშნულ წერილთან ერთად სასამართლოს წარუდგინა საბანკო ქვითრები, რომელთა შეფასება სასამართლოს არ მოუხდენია, სასამართლომ არ იმსჯელა თუ რა ოდენობის თანხა იქნა გადახდილი შპს „სპეცრემის“ მიერ საიჯარო ქირის სახით, ასევე საპრივატიზებო ღირებულების სახით, რა პერიოდში, კერძოდ, ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადაში იქნა თუ არა შესრულებული ვალდებულება მოიჯარის მიერ.

საქმის მასალების თანახმად, მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულებით მოპასუხე ვალდებული იყო, ყოველწლიურად გადაეხადა საიჯარო ქირა საიჯარო ქონების ღირებულების 25516 აშშ დოლარის 10%, ანუ 2551,6 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარი აყოველ ექვს თვეში ერთხელ, თანაბარწილად. ხოლო ხელშეკრულების მოქმედების ვადად განისაზღვრა 1996წ. 22 ნოემბრიდან 2006წ. 22 ნოემბრამდე პერიოდი.

საკასაციო სასამართლო სსკ-ის 105.2 მუხლის საფუძველზე განმარტავს, რომ სასამართლო საქმის განხილვისას სარწმუნოდ უნდა დაადგინოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, მისცეს მათ სამართლებრივი შეფასება და გამოიტანოს დასკვნა საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ, მოცემულ შემთხვევაში კი სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვისას საქმის ფაქტობრივი გარემოება დადგენილ იქნა არასრულყოფილად, შესაბამისად, სახეზეა სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვისას მითითებული ნორმით დადგენილი პირობების დარღვევულად მიჩნევის პროცესუალური საფუძველები, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლომ შეფასება არ მისცა საქმეში არსებულ გადახდის ქვითრებს, არ დააჯამა შპს „სპეცრემის“ მიერ საიჯარო ქირის სახით რეალურად გადახდილი თანხის ოდენობა. მეტიც, რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილებით შპს „სპეცრემს“ მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისრა 7057 აშშ დოლარისა და 6 ცენტის ეკვივალენტი ლარის გადახდა მოსარჩელის სასარგებლოდ; სააპელაციო სასამართლოში წარდგენილი ქვითრების თანახმად, შპს „სპეცრემის“ მიერ რაიონული გადაწყვეტილების გამოტანის შემდეგაც იქნა გადახდილი საიჯარო თანხა, ხოლო სააპელაციო სასამართლომ ისე, რომ არ გაითვალისწინა მოპასუხის მიერ რაიონული გადაწყვეტილების გამოტანის შემდეგ გადახდილი თანხის ოდენობა, უცვლელად დატოვა რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება, რითაც სააპელაციო სამართალწარმოებისას შეცვლილი ფაქტობრივი ვითარება არ აისახა გადაწყვეტილებაში. ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვისას დარღვეულია სსკ-ის 248-ე მუხლი, რომელიც განსაზღვრავს სასამართლოს გადაწყვეტილების ფარგლებს, კერძოდ, მითითებული ნორმის თანახმად, სასამართლო შეზღუდულია მხარეთა მოთხოვნის ფარგლებით, რაც გულისხმობს, რომ სასამართლოს უფლება არა აქვს, მიაკუთვნოს მხარეს ის, რაც მას არ უთხოვია ან იმაზე მეტი, ვიდრე ის მოითხოვდა.

საკასაციო სასამართლო „იჯარის შესახებ“ კანონის საფუძველზე განმარტავს, რომ საქართველოს რესპუბლიკაში საიჯარო ურთიერთობას აწესრიგებს საკუთრების უფლების კანონი, ეს კანონი და სხვა ნორმატიული აქტები. „იჯარის შესახებ“ კანონი ადგენს საიჯარო ურთიერთობის ობიექტებს და სუბიექტებს, მათი უფლება-მოვალეობების წარმოშობის საფუძველებსა და განხორციელების პრინციპებს. აღნიშნული კანონის მე-12 მუხლით განსაზღვრულია საიჯარო ხელშეკრულების განახლების, შეცვლის, შეწყვეტისა და გაუქმების საფუძველები.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ ისე მიიღო გადაწყვეტილება, რომ არ შეაფასა თუ რამდენად იქნა დარღვეული იჯარის ხელშეკრულების კონტრაქტების მიერ „იჯარის შესახებ“ კანონით განსაზღვრული იჯარის ხელშეკრულების კონტრაქტების მიმართ დადგენილი ვალდებულებები.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 400-ე მუხლის თანახმად, მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების ვადის გადაცილებად ითვლება, თუ: ა) შესრულებისათვის დადგენილ დროში ვალდებულება არ შესრულდა; ბ) შესრულების ვადის დადგომიდან კრედიტორის მიერ გაფრთხილების შემდეგაც იგი არ ასრულებს ვალდებულებას.

სკ-ის 405.1. მუხლის თანახმად, თუ ხელშეკრულების ერთი მხარე არღვევს ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებას, მაშინ ხელშეკრულების მხარეს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე ვალდებულების შესრულებისათვის მის მიერ დამატებით განსაზღვრული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ. თუ ვალდებულების დარღვევის ხასიათიდან გამომდინარე, არ გამოიყენება დამატებითი ვადა, მაშინ დამატებითი ვადის განსაზღვრას უთანაბრდება გაფრთხილება. ამასთან, თუ ვალდებულება ნაწილობრივ დაირღვა, მაშინ კრედიტორს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ვალდებულების დარჩენილი ნაწილის შესრულებამ მისთვის დაკარგა ინტერესი.

სკ-ის 405.2. მუხლი არეგულირებს იმ შემთხვევებს, როცა არ არის აუცილებელი დამატებითი ვადის დაწესება ან გარფთხილება. ხოლო ამავე ნორმის მე-3 ნაწილი არეგულირებს ხელშეკრულებაზე ურის თქმის დაუშვებლობის პირობებს.

სააპელაციო სასამართლომ ისე გამოიტანა განჩინება, საერთოდ არ უმსჯელია ხელშეკრულების კონტრაქტის – ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს მიერ გაეგზავნა თუ არა გაფრთხილება მოიჯარეს დავალიანების და ხელშეკრულების შეწყვეტის ნების არსებობის შესახებ. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება სააპელაციო სასამართლოს მიერ არ იქნა გამოკვლეული, მაშინ, როცა მოვალის გაფრთხილება ხელშეკრულების შეწყვეტამდე დავალიანების არსებობის შესახებ წარმოადგენს აუცილებელ

პროცედურულ მოქმედებას, რომლის განხორციელების გარეშე ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება ხელშეკრულების მოშლა.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქმე საჭიროებს დამატებით გამოკვლევას, სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახალი განხილვისას უნდა ისარგებლოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლებით მინიჭებული უფლებამოსილებით და ოფიციალობის პრინციპიდან გამომდინარე მოიპოვოს მტკიცებულებები და მათი შეფასების შემდეგ გამოიტანოს დასკვნა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების არსებობის ან არარსებობის შესახებ, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლომ გამოარკვიოს თუ რა ოდენობის თანხა იქნა გადახდილი შპს „სპეცრემის“ მიერ იჯარის ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადაში, მოხდა თუ არა შპს „სპეცრემის“ გაფრთხილება დავალიანების არსებობის შესახებ. ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ უნდა გამოითხოვოს საპრივატიზებო საქმე და აღნიშნული მტკიცებულებების შეფასების საფუძველზე გამოიტანოს დასკვნა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოების – შესრულდა თუ არა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ვალდებულება ხელშეკრულების კონტრაქტის გაფრთხილების შესახებ და შპს „სპეცრემის“ მიერ რა ოდენობის თანხა იქნა გადახდილი საიჯარო ქირის, საპრივატიზებო თანხის სახით და რა ვადაში.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სსსკ-ის 412.2 მუხლის შესაბამისად, სახეზეა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების პროცესუალური და სამართლებრივი საფუძვლები, რის გამოც სსსკ-ის 411-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღება შეუძლებელია. შესაბამისად, სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას კანონიერი და ობიექტური გადაწყვეტილების დადგენის მიზნით, სრულყოფილად უნდა გამოიკვლიოს ზემოთითხილებული გარემოებები და დავა გადაწყვიტოს მოქმედი საპროცესო და მატერიალური სამართლის კანონმდებლობის შესაბამისად.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სსსკ-ის 53.4 მუხლის შესაბამისად, სასამართლო ხარჯები უნდა გადანაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების დადგენისას.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2, სსკ-ის 53, 257-ე, 372-ე, 390-ე, 412-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. შპს „სპეცრემის“ საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 9 მარტის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სასამართლო ხარჯები გადანაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების დადგენისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

იპოთეკა-აუქციონი

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

№ ბს-1030-984(კ-07)

29 აპრილი, 2008 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა შემადგენლობა: ნ. წიკვაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

მ. ვაჩაძე,

ნ. ქადაგიძე

დავის საგანი: აუქციონის შედეგების ბათილად ცნობა.

საკასაციო სასამართლომ საქმის მასალების გაცნობის შედეგად

გ ა მ ო ა რ კ ვ ი ა:

ი. მ-შვილმა სარჩელი აღძრა თბილისის საქალაქო სასამართლოში მოპასუხის - თბილისის სააღსრულებო ბიუროს მიმართ, მესამე პირის - ა. გ-შვილის მონაწილეობით, რომლითაც მოითხოვა აუქციონის შედეგების - თბილისის სააღსრულებო ბიუროს მიერ 2005 წლის 27 იანვარს თბილისში, ..., №21-ში მდებარე უძრავი ქონების სარეალიზაციოდ ჩატარებული აუქციონის ოქმისა და თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2005 წლის 27 იანვრის №0130-323 განკარგულების ბათილად ცნობა.

საქმის გარემოებები:

თბილისის სააღსრულებო ბიუროს მიერ 2005 წლის 27 იანვარს ჩატარებული აუქციონის შედეგად, გასხვიდა მოსარჩელე ი. მ-შვილის კუთვნილი უძრავი ნივთის 1/2, მდებარე ქ. თბილისში, ... №21-ში. მოპასუხემ აუქციონი გამოაცხადა საცხოვრებელი სახლის 1/2, ვინაიდან სახლის დანარჩენი ნაწილი ეკუთვნოდა მ. დ-შვილს. სახლის საცხოვრებელი ფართი მთლიანობაში შეადგენდა 87,12 კვ.მ-ს, შესაბამისად, თითოეული თანამესაკუთრის წილი სახლთმფლობელობაში იყო 43,56 კვ.მ. მოსარჩელის მამის - გ. მ-შვილის კუთვნილი 1/2 მოიცავდა დაკანონებული ფართს და უკანონო მინაშენს უფლების დამადასტურებელი მოწმობის გარეშე.

სარჩელის ფაქტობრივი საფუძვლები:

სასამართლო აღმასრულებლის მიერ აუქციონი გამოცხადდა აწ გარდაცვლილ გ. მ-შვილის კუთვნილ ნაწილზე ისე, რომ არ დაკონკრეტებულა ფართის სახეობა, შესაბამისად, აუქციონზე გაიყიდა როგორც ფართის დაკანონებული, ისე დაუკანონებელი ნაწილიც. მოსარჩელის აზრით, აღსრულების საგანი არ შეიძლებოდა ყოფილიყო უკანონო ნაგებობა, ვინაიდან იგი არ ირიცხებოდა მოვალის სახელზე. აუქციონზე უნდა გაყიდულიყო ფართის მხოლოდ კანონიერი ნაწილი - 43,56 კვ.მ.

სარჩელის სამართლებრივი საფუძვლები:

თბილისის სააღსრულებო ბიუროს მიერ აღსრულების პროცესში დაირღვა სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 24-25-ე, 42-ე მუხლები, რამდენადაც სასამართლო აღმასრულებლის მიერ არ იქნა სრულად და სწორად გამოკვლეული მოვალის ის ქონება (უძრავი ნივთი), რომელიც მომავალში დაექვემდებარებოდა საჯარო აუქციონზე გატანას. სასამართლო აღმასრულებელმა გადაწყვეტილების აღსასრულებლად გამოიყენა ქონება, რომელიც აღსრულებას არ ექვემდებარებოდა. ასევე, ზემოაღნიშნული ნორმების დისპოზიციიდან გამომდინარე, არ არსებობდა სუბიექტი, რომლის მიმართაც შეიძლებოდა მომხდარიყო აღსრულება.

მოპასუხე თბილისის სააღსრულებო ბიუროს წარმომადგენელმა რაიონული სასამართლოს სხდომაზე არ ცნო ი. მ-შვილის სარჩელი და მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

მესამე პირის ა. გ-შვილის წარმომადგენელმა არ ცნო რაიონული ი. მ-შვილის სარჩელი და მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

საქალაქო სასამართლოს 2006 წლის 21 თებერვლის გადაწყვეტილებით ი. მ-შვილის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რაც საქალაქო სასამართლომ დაასაბუთა შემდეგნაირად:

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტები:

2000 წლის 27 სექტემბერს დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე გ. დ-ქმ გ. მ-შვილს ასესხა 15,200 აშშ დოლარი, ხოლო სესხის უზრუნველსაყოფად იმავე მხარეებს შორის დადებული იპოთეკის ხელშეკრულებით, იპოთეკით დაიტვირთა გ. მ-შვილის კუთვნილი უძრავი ნივთი - ქ. თბილისში, აეროდრომის დასახ. მე-7 ქუჩის №21-ში მდებარე სახლთმფლობელობის ნაწილი. გ. მ-შვილის მიერ სახელშეკრულებო ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო, გ. დ-ქმ სარჩელით მიმართა სასამართლოს, რომლითაც მოითხოვა სესხის გადახდა იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების რეალიზაციის მეშვეობით. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2003 წლის 21 თებერვლის გადაწყვეტილებით იპოთეკით უზრუნველყოფილი სესხის გადახდის მიზნით, დადგინდა გ. მ-შვილის კუთვნილი უძრავი ნივთის აუქციონზე რეალიზაცია. აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე, თბილისის სააღსრულებო ბიუროს მიერ 2005 წლის 27 იანვარს ჩატარდა საჯარო აუქციონი, რომლითაც გაიყიდა გ. მ-შვილის სახელზე რიცხული უძრავი ნივთი. ამასთან, იმავე 2005 წლის 21 იანვარს სასამართლო აღმასრულებელმა გამოსცა №0130-323 განკარგულება ქ. თბილისში, ... №21-ში მდებარე სახლთმფლობელობის ნაწილის ა. გ-შვილისათვის საკუთრებაში გადაცემის

თაობაზე. საქმის მასალებით დადგინდა, რომ უძრავი ნივთის აუქციონზე რეალიზაციის დროისათვის სახლთმფლობელობა წარმოადგენდა 602 კვმ მიწის ფართობზე განთავსებულ 241,17 კვ.მ-ის შენობა-ნაგებობას, რომლის 1/2 ნაწილი საკუთრების უფლებით ირიცხებოდა აწ გარდაცვილ გ. მ-შვილის სახელზე.

საქალაქო სასამართლოს დასკვნით, სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულების პროცესში არ დარღვეულა „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 24-25-ე მუხლების მოთხოვნები, ვინაიდან, მითითებული კანონის 24-ე მუხლში იგულისხმებოდა ის შემთხვევა, როცა უფლებამოსილების საკითხი წამოიჭრებოდა საქმეზე შემავალი გადაწყვეტილების გამოტანისას, დავის საბოლოო გადაწყვეტის შემდეგ, გადაწყვეტილების იძულებით აღსასრულებლად მიქცევის სტადიაზე. თუკი უფლებამოსილების საკითხი დადგებოდა საქმის განხილვის რომელიმე სტადიაზე, სასამართლოს უნდა ეხელმძღვანელა სსსკ-ის 92-ე, 279-ე და 281-ე მუხლებით, რასაც რეალურად ჰქონდა ადგილი გ. მ-შვილის უფლებამოსილების შესახებ საკითხის გადაწყვეტისას თბილისის საოლქო სასამართლოში, კერძოდ, სასამართლომ მოპასუხის უფლებამონაცვლედ მიიწვია მისი I რიგის მემკვიდრეები: დედა – ჰ. მ-შვილი, მეუღლე – ნ. მ-შვილი და შვილები – ლ. და ი. მ-შვილები, ხოლო ამ უკანასკნელებმა სადავოდ არ განადგეს საპროცესო მოქმედება და როგორც მოპასუხეებმა, მონაწილეობა მიიღეს სააპელაციო და საკასაციო ინსტანციის სასამართლოებში.

საქალაქო სასამართლომ გამოიყენა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150.2 მუხლი და განმარტა, რომ მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნებოდა შენობა-ნაგებობანი, რომლებიც მყარად იყო მიწასთან დაკავშირებული და არ იყო გამიზნული დროებითი სარგებლობისათვის, რაც ხელშეკრულებითაც შეიძლებოდა განსაზღვრულიყო. კონკრეტულ შემთხვევაში, გ. დ-ძესა და გ. მ-შვილს შორის დადებული იპოთეკის ხელშეკრულებით, გარდა შენობა-ნაგებობის კანონიერი ნაწილისა, განიკარგა გ. მ-შვილის კუთვნილი მიწის ნაკვეთიც, ასეთ შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთზე განთავსებული უკანონო ნაგებობა განიხილება მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილად, რომელიც თავისი სამართლებრივი ბუნების გათვალისწინებით, ვერ იქნებოდა ცალკე უფლების (სანივთე უფლების) ობიექტი.

საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, მოპასუხე მხარის მიერ ასევე არ დარღვეულა „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 42-ე მუხლის მოთხოვნები, ვინაიდან, მოცემული სამართლებრივი ნორმა აწესრიგებდა იმ შემთხვევას, როცა აღსრულებამ კრედიტორი სრულად არ დააკმაყოფილა და აღმასრულებელი ვალდებული იყო, დაებარა მოვალე და შეედგინა დოკუმენტი მოვალის ქონებრივი მდგომარეობის შესახებ, რაც კონკრეტულ შემთხვევაში, არ განხორციელებულა.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ი. მ-შვილმა, რომელმაც მოითხოვა საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება, შემდეგი მოტივით;

აპელანტის განმარტებით, საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება მიღებული იყო კანონის დარღვევით, კერძოდ, საქალაქო სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა და არასწორად განმარტა კანონი, რის გამოც გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით დაუსაბუთებელი იყო. სააღსრულებო ბიურომ აუქციონი გამოაცხადა სახლის 1/2 წილის მთელ ფართზე, როგორც კანონიერ, ასევე დაუკანონებელ ფართზე. აღნიშნული ქმედებით სააღსრულებო ბიურომ დაარღვია მოსარჩელის კანონიერი უფლება და აღსასრულებლად მიაქცია ისეთი ქონება, რომელიც იურიდიულად არ ირიცხებოდა მოვალის სახელზე.

სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ, სსსკ-ის 150-ე მუხლი. სასამართლომ არასწორი დასკვნა გამოიტანა იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაციასთან დაკავშირებით და გადაწყვეტილებაში მიუთითა, რომ აუქციონზე გასხვისებულ იქნა შენობა-ნაგებობის კანონიერი ნაწილი და მიწის ნაკვეთის ის ნაწილი, რომელიც იპოთეკით იყო დატვირთული. ამდენად, საქალაქო სასამართლო გასცდა დავის საგანს, როცა აუქციონზე რეალიზაციის საგნად მიიჩნია მიწის ნაკვეთი, მაშინ, როცა არც აღმასრულებლის საჯარო განცხადებაში და არც აუქციონის ოქმში არ იყო მითითებული, რომ აუქციონი გამოცხადდა მიწის ნაკვეთზეც.

სასამართლომ ასევე არასწორად განმარტა „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 42-ე მუხლი, რომელიც სასამართლო აღმასრულებელს ავალბდა მოვალის დავალდებულებას, წარმოედგინა თავისი ქონების ნუსხა. იმავე მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, სასამართლო აღმასრულებელი ამოწმებდა მოვალის მონაცემების სისწორესა და სისრულეს. ამდენად, კანონი იმპერატიულად მიუთითებდა იმ სააღსრულებო მოქმედებების განხორციელებაზე, რომელიც უკავშირდებოდა მოვალის ქონების ზუსტ გამოკვლევას, რომელზედაც უნდა მომხდარიყო აღსრულება.

მოწინააღმდეგე მხარემ თბილისის სააღსრულებო ბიუროს წარმომადგენელმა სააპელაციო სასამართლოში არ ცნო ი. მ-შვილის სარჩელი და მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა. მესამე პირმა ა. გ-შვილმა ასევე არ ცნო ი. მ-შვილის სააპელაციო საჩივარი და მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

სააპელაციო სასამართლოს 2007 წლის 1 ოქტომბრის განჩინებით ი. მ-შვილის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, შესაბამისად უცვლელად დარჩა საქალაქო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება, რაც სააპელაციო სასამართლომ დაასაბუთა შემდეგნაირად:

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტები:

სააპელაციო სასამართლომ სრულად გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და მათი სამართლებრივი შეფასება. ამასთან, განმარტა, რომ აპელანტი სააპელაციო საჩივარში უსაფუძვლოდ უთითებდა სააღსრულებო მოქმედებათა არაკანონიერებაზე. სააპელაციო სასამართლოს დასკვნით, მოპასუხის მიერ არ დარღვეულა „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 25-26-ე და 69-ე მუხლები, როდესაც სასამართლო აღმასრულებელმა, უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე, საჯარო აუქციონის მეშვეობით გაასხვისა აწ გარდაცვლილ გ. მ-შვილის სახელზე რიცხული ქონება.

სააპელაციო სასამართლომ გამოიყენა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლი და განმარტა, რომ სარჩელი შეიძლება აღძრულიყო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებდა მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავდა მის უფლებას. ამავ კოდექსის მე-60¹ მუხლით დადგენილი იყო, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია თუ იგი ეწინააღმდეგებოდა კანონს ან არსებითად დარღვეული იყო მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. კონკრეტულ შემთხვევაში, აღმასრულებელი გადაწყვეტილებით ცალსახად იყო დადგენილი, რომ იპოთეკის ხელშეკრულებით უზრუნველყოფილი სესხის გადახდის მიზნით, აუქციონზე რეალიზებული უნდა ყოფილიყო ქ. თბილისში, აეროდრომის დასახ. მე-7 ქუჩის №21-ში მდებარე სახლთმფლობელობის ნაწილი, რომელიც ირიცხებოდა აწ გარდაცვლილ გ. მ-შვილის სახელზე.

სააპელაციო სასამართლოს დასკვნით, საქმის მასალებით არ დადგინდა სასამართლო აღმასრულებლის მიერ „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის დარღვევა. ამდენად, აპელანტის მოთხოვნა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე, დაუსაბუთებელი იყო.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ი. მ-შვილმა, რომელმაც მოითხოვა სააპელაციო სასამართლოს განჩინების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება, შემდეგი მოტივით:

კასაციის მოტივი:

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე განხილულია მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევებით და გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით დაუსაბუთებელია, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლომ ისე გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომ არ შეამოწმა და არ იმსჯელა სასამართლოს დასკვნაზე იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაციასთან დაკავშირებით, რომ აუქციონზე გასხვისდა შენობა-ნაგებობის კანონიერი ნაწილი და მიწის ნაკვეთის ის ნაწილი, რომელიც იპოთეკით იყო დატვირთული. სააპელაციო სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოებები, რომ იპოთეკის ხელშეკრულების თანახმად, სესხის უზრუნველსაყოფად იტვირთებოდა მხოლოდ გ. მ-შვილის კუთვნილი სახლის 1/2. მიწის ნაკვეთი კი საერთოდ არ ყოფილა იპოთეკის საგანი და შესაბამისად, არც უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებაში არ იყო მითითებული მიწის ნაკვეთის რეალიზაციაზე.

კასატორის განმარტებით, სააღსრულებო განკარგულებას, როგორც ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას, წინ უსწრებდა აღმასრულებლის მიერ აქტის გამოსაცემად განხორციელებული მოქმედებები, მათ შორის – აუქციონის ოქმი. აღმასრულებელმა ისე გამოსცა განკარგულება, რომ არ გამოიკვლია მოსარჩელის მიერ დასახელებული გარემოებები, რასაც აღმასრულებელს ავალდებულებს „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 42-ე მუხლი. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დაირღვა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლი, ასევე დაირღვა მოსარჩელის ქონებრივი ინტერესები და უკანონოდ შეეზღუდა მას ეს უფლება.

საკასაციო სასამართლოს 2008 წლის 12 თებერვლის განჩინებით ი. მ-შვილის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34.3. „გ“ პუნქტის საფუძველზე /პროცესუალური კასაცია/.

მოწინააღმდეგე მხარის თბილისის სააღსრულებო ბიუროს წარმომადგენელმა არ ცნო ი. მ-შვილის საკასაციო საჩივარი, მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა და სააპელაციო სასამართლოს განჩინების უცვლელად დატოვება.

მესამე პირის ა. გ-შვილის წარმომადგენელმა არ ცნო ი. მ-შვილის საკასაციო საჩივარი, მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა და სააპელაციო სასამართლოს განჩინების უცვლელად დატოვება.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის მოტივების საფუძველიანობისა და გასაჩივრებელი განჩინების დასაბუთებულობა-კანონიერების შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ი. მ-შვილის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, შესაბამისად გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2007 წლის 1 ოქტომბრის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული განჩინების გამოტანისას დაირღვა მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, კერძოდ, სსსკ-ის 393.2, 394 „ე“ მუხლების მოთხოვნები. სააპელაციო სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორი შეფასება არ მისცა საქმის მასალებს, გადაწყვეტილება იურიდიული თვალსაზრისით დაუსაბუთებელია.

სსსკ-ის 407.2. მუხლის შესაბამისად, საოლქო სასამართლოს კოლეგიის ან პალატის მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება).

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი დასაბუთებულია, სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებული განჩინების მიღებისას არ გამოიკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და არასათანადო სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს, სასამართლოს მიერ გამოტანილი დასკვნები არ გამოძინარეობს საქმეში არსებული მასალების ობიექტური შეფასებიდან.

საქმის მასალების თანახმად, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2003 წლის 21 თებერვლის გადაწყვეტილებით დადგინდა იპოთეკით უზრუნველყოფილი სესხის გადახდის მიზნით, გ. მ-შვილის კუთვნილი უძრავი ნივთის აუქციონზე რეალიზაცია, კერძოდ, იპოთეკის ხელშეკრულებით უზრუნველყოფილი 14000 აშშ დოლარის გადახდის მიზნით აუქციონზე რეალიზებულ იქნა თბილისში, ... ქ. №21-ში მდებარე სახლთმფლობელობის 1/2 ნაწილი, რომელიც ირიცხებოდა აწ გარდაცვლილ გ. მ-შვილზე. 2005 წლის 21 იანვარს სასამართლო აღმასრულებელმა გამოსცა განკარგულება ქ. თბილისში, ... №21-ში მდებარე სახლთმფლობელობის 1/2-ის ა. გ-შვილისათვის საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასაციის მოტივს, რომ სააპელაციო სასამართლომ ისე გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომ არ შეამოწმა და არ იმსჯელა საქალაქო სასამართლოს დასკვნაზე იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაციასთან დაკავშირებით, რომ აუქციონზე გასხვისებულ იქნა შენობა-ნაგებობის კანონიერი ნაწილი და მიწის ნაკვეთის ის ნაწილი, რომელიც იპოთეკით იყო დატვირთული.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმის განხილვისას არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ იპოთეკის ხელშეკრულების თანახმად, რომლის თაობაზეცაა გამოტანილი საკასაციო სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება და მიმდინარეობს აღსრულება, სესხის უზრუნველსაყოფად დაიტვირთა მხოლოდ გ. მ-შვილის კუთვნილი სახლთმფლობელობის 1/2, ანუ იპოთეკის საგანი არ იყო მიწის ნაკვეთი, მაშინ, როცა სააპელაციო სასამართლომ საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვებით ყოველგვარი მსჯელობის გარეშე გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს დასკვნა, რომ გ. დ-ძესა და გ. მ-შვილს შორის დადებული იპოთეკის ხელშეკრულებით, გარდა შენობა-ნაგებობის კანონიერი ნაწილისა, განიკარგა გ. მ-შვილის კუთვნილი მიწის ნაკვეთიც, ასეთ შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთზე განთავსებული უკანონო ნაგებობა განიხილება მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილად,

რომელიც თავისი სამართლებრივი ბუნების გათვალისწინებით ვერ იქნებოდა ცალკე უფლების (სანივთე უფლების) ობიექტი.

ამასთან, ერთი მხრივ, სასამართლომ მიიჩნია, რომ აუქციონზე გასხვისდა მხოლოდ კანონიერ სარგებლობაში არსებული შენობა-ნაგებობა და მიწის ნაკვეთი, თუმცა იქვე აღნიშნა, რომ სამოქალაქო კოდექსის 150.2 მუხლის თანახმად, მიწის ნაკვეთზე განთავსებული უკანონო ნაგებობა განიხილებოდა მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილად, ამდენად წარმოადგენდა აუქციონის საგანსაც.

საკასაციო სასამართლოს მიიჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ იმსჯელა სააპელაციო საჩივრის ერთ-ერთ მოტივზე, რომ საქალაქო სასამართლო აღნიშნული მსჯელობით გასცდა სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს, კერძოდ, სასამართლომ ფაქტობრივად აუქციონზე რეალიზაციის საგნად მიიჩნია მიწის ნაკვეთიც, მაშინ, როცა აღმასრულებლის საჯარო განცხადებებში და არც აუქციონის ოქმში, არც ერთ სააღსრულებლო დოკუმენტაციაში არ იყო მითითებული, რომ აუქციონი გამოცხადდა სახლთმფლობელობის 1/2-ის გარდა, მიწის ნაკვეთზე. სააპელაციო სასამართლომ შეფასება არ მისცა იმ გარემოებას, რომ საქალაქო სასამართლოს მიერ მიწის ნაკვეთიც მიჩნეულ იქნა აუქციონის რეალიზაციის საგნად, რაც სრულიად დაუსაბუთებელია და არ გამოძინარეობს საქმის მასალებში არსებული მტკიცებულებების ობიექტური შეფასებიდან.

საკასაციო სასამართლო სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105.2 მუხლის საფუძველზე განმარტავს, რომ სასამართლომ საქმის განხილვისას სარწმუნოდ უნდა დაადგინოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, მისცეს მათ სამართლებრივი შეფასება და გამოიტანოს დასკვნა საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ, მოცემულ შემთხვევაში კი სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვისას საქმის ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილ იქნა არასრულყოფილად, შესაბამისად, სახეზეა სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვისას მითითებული ნორმით დადგენილი პირობების დარღვევულად მიჩნევის პროცესუალური საფუძველები, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას უნდა მოიპოვოს მტკიცებულებები და სარწმუნოდ დაადგინოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, თუ რა ოდენობის ფართი გასხვისდა აუქციონზე, რა ოდენობის ფართია რეგისტრირებული ი. მ-ში და აუქციონის დაწყების პერიოდში, რამდენადაც აღსრულება უნდა განხორციელებულიყო მოვალის გ. მ-ში მხოლოდ კანონიერ საკუთრებაში არსებული ქონების ნაწილზე. ამასთან, მტკიცებულების მოპოვების შედეგად სააპელაციო სასამართლომ უნდა გამოიკვლიოს, საჯარო რეესტრში თუ რა ოდენობის ფართის რეგისტრირება მოხდა აუქციონის განკარგულების საფუძველზე, ანუ დღევანდელი მდგომარეობით რა ოდენობის ფართი ირიცხება ა. გ-ში და აუქციონზე ქონების შემქმნელზე, შედის თუ არა მასში საერთო სარგებლობაში არსებული ფართი.

საკასაციო სასამართლოს მიიჩნია, რომ საქმე საჭიროებს დამატებით გამოკვლევას, სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახალი განხილვისას უნდა ისარგებლოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსით გათვალისწინებული ოფიციალობის პრინციპის საფუძველზე მინიჭებული უფლებამოსილებით, მოიპოვოს მტკიცებულებები და მათი შეფასების შემდეგ გამოიტანოს დასკვნა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების არსებობის ან არარსებობის შესახებ, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლომ გამოარკვიოს, გასხვისებული სახლთმფლობელობის 1/2, რეალურად, რამდენ კვადრატულ მეტრ ფართს წარმოადგენს ანუ რა ოდენობის ფართი ირიცხებოდა მოვალის ი. მ-ში და აუქციონის სახელზე საჯარო რეესტრში კვ-ში და რა ოდენობით დარეგისტრირდა ის ახალ შემქმნელზე – ა. გ-ში.

საკასაციო სასამართლო სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის საფუძველზე განმარტავს, რომ შემქმნის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა შემქმნმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე.

საკასაციო სასამართლოს მიიჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას უნდა გამოარკვიოს თუ რამდენად ევალებოდა ა. გ-ში და აუქციონზე ქონების შემქმნის იმ გარემოების დადგენა, რომ აუქციონზე სარეალიზაციოდ გამიტანილი ფართის მესაკუთრეს წარმოადგენდა თუ არა ი. მ-ში, ამასთან კონკრეტულად რა ოდენობის ფართი ირიცხებოდა ამ უკანასკნელზე საჯარო რეესტრში.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ აუქციონის შედეგების დამტკიცების შესახებ განკარგულება ქონების შეძენის ა. გ-შვილისათვის წარმოადგენს აღმჭურველ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს /ადასტურებს პირის (შეძენის) უფლებას შეძენილ ქონებაზე/, რომლის მიმართაც მას გააჩნია კანონიერი ნდობა. სწორედ ქონების განკარგვის შესახებ გამოცემული განკარგულების საფუძველზე იძენს აუქციონზე ქონების შეძენი პირი მესაკუთრის სტატუსს. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-5, მე-6 და მე-7 ნაწილები არეგულირებს იმ წინაპირობებს, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც არის შეძლებელი აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ პირი იღებს რა მონაწილეობას აუქციონში საჯარო ვაჭრობის რეალიზაციის გზით ქონების შეძენად, ამ უკანასკნელს გააჩნია კანონიერი ნდობა აღმასრულებლის ქმედებისადმი. სააპელაციო სასამართლომ უნდა გამოარკვიოს მოცემულ საქმეში მესამე პირს ა. გ-შვილს აუქციონის შედეგების მიმართ გააჩნია თუ არა კანონიერი ნდობის უფლება, რომლის დადასტურების პირობებში სასამართლომ სადავო აქტის კანონიერება უნდა შეამოწმოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹-ე მუხლის მე-4 ნაწილით განსაზღვრული პირობის კონტექსტში.

საკასაციო სასამართლო „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ კანონის 69-ე მუხლის საფუძველზე განმარტავს, რომ სასამართლოს აღმასრულებელს შეუძლია გასცეს განკარგულება იძულებითი აუქციონის შესახებ, თუ მოვალე რეგისტრირებულია როგორც უძრავი ქონების მესაკუთრე, მაშინ, როცა საქმეში მდებარე ქ. თბილისის მიწის მართვის დეპარტამენტის წერილის თანახმად, ... მდებარე 602 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული 241,17 კვ.მ-ის (მათ შორის – საცხოვრებელი 87,112 კვ.მ) შენობა-ნაგებობის 1/2 საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო გ. მ-შვილის, ანუ რეალიზაციის საგანი აუქციონზე შეძლებელია ყოფილიყო მხოლოდ შენობა-ნაგებობის 1/2, კანონიერ საკუთრებაში არსებული ქონება.

საკასაციო სასამართლო სამოქალაქო კოდექსის 173.2. მუხლის საფუძველზე განმარტავს, რომ საერთო საკუთრებაში არსებული ნივთის დაგირავება ან უფლებრივად სხვაგვარი დატვირთვა ერთ-ერთი მესაკუთრის სასარგებლოდ და მისი ინტერესებისათვის შეძლებელია მხოლოდ თანამესაკუთრეთა შეთანხმების საფუძველზე.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას უნდა მოიპოვოს მტკიცებულებები და სარწმუნოდ დაადგინოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, კერძოდ, უნდა გამოიკვლიოს თუ რა ოდენობის ფართი წარმოადგენს მობინადრეთა საერთო საკუთრებას 241,17 კვ.მ-დან და რა ოდენობის ფართი კერძო საკუთრებას, ამასთან გასხვისებული სახლთმფლობელობის ნაწილში შედის თუ არა მობინადრეთა საერთო საკუთრება.

საკასაციო სასამართლო „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ კანონის 42.1. მუხლის საფუძველზე განმარტავს, რომ თუ აღმასრულებელმა კრედიტორი არ დააკმაყოფილა სრულად, მაშინ სასამართლო აღმასრულებელი კრედიტორის განცხადების საფუძველზე იბარებს მოვალეს და ადგენს დოკუმენტს მისი ქონებრივი მდგომარეობის შესახებ. ამავე ნორმის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო აღმასრულებელს შეუძლია დაავალდებულოს მოვალე, წარმოადგინოს თავისი ქონების ნუსხა. „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ კანონის 42.6. მუხლის თანახმად კი სასამართლო აღმასრულებელი ამოწმებს მოვალის მონაცემების სისწორესა და სისრულეს.

აღსანიშნავია, რომ საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებით, რეალიზებულ იქნა თბილისში, ... ქ. №21-ში მდებარე სახლთმფლობელობის 1/2, ხოლო აღმასრულებელმა ისე დაიწყო აღსრულება სახლთმფლობელობის 1/2-ის რეალიზაციის შესახებ, რომ არ გამოურკვევია, თუ რეალურად რა ოდენობის კვ.მ ფართი იგულისხმებოდა სარეალიზებოდ გამოტანილი სახლთმფლობელობის 1/2 ნაწილში. ამასთან, აღმასრულებელს აღნიშნული გარემოების დასადგენად არც საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების განმარტება მოუთხოვია „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ კანონის 27-ე მუხლის საფუძველზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სსსკ-ის 412.2 მუხლის შესაბამისად, სახეზეა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების პროცესუალური და სამართლებრივი საფუძველები, რის გამოც სსსკ-ის 411-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღება შეუძლებელია. შესაბამისად, სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას კანონიერი და ობიექტური გადაწყვეტილების დადგენის მიზნით, სრულყოფილად უნდა

გამოიკვილოს ზემოთითთებული გარემოებები და დავა გადაწყვიტოს მოქმედი საპროცესო და მატერიალური სამართლის კანონმდებლობის შესაბამისად.
საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სსსკ-ის 53.4 მუხლის შესაბამისად, სასამართლო ხარჯები უნდა გადანაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების დადგენისას.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 257-ე, 372-ე, 390-ე, 412-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. ი. მაჭარაშვილის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007 წლის 1 ოქტომბრის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სასამართლო ხარჯები გადანაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების დადგენისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

იჯარის ხელშეკრულება

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

№ ბს-153-149(კ-08)

7 მაისი, 2008 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატამ შემადგენლობა: ნ. ქადაგიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ლ. მურუსიძე,
ნ. სხირტლაძე

დავის საგანი: იჯარის ხელშეკრულების გაუქმება და ფართიდან გამოსახლება.

აღწერილობითი ნაწილი:

2007წ. 2 მარტს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების რაჭა-ლეჩხუმ-იმერეთის სამხარეო სამმართველომ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხე თ. ნ-ძის მიმართ იჯარის ხელშეკრულების გაუქმებისა და ფართიდან გამოსახლების თაობაზე.

მოსარჩელე სასარჩელო განცხადებაში მიუთითებდა, რომ ქ. ქუთაისში, ... №9ბ-ში მდებარე არასაცხოვრებელ 60,72 კვ.მ-ს იჯარის უფლებით ფლობდა მოქალაქე თ. ნ-ძე, რაზედაც გაფორმებული იყო შესაბამისი საიჯარო ხელშეკრულება №1604. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა განისაზღვრა 2006წ. 6 სექტემბრიდან 2010წ. 6 სექტემბრამდე. ხელშეკრულების 2.2. მუხლის შესაბამისად, ქონებით სარგებლობისათვის მოიჯარეს ყოველთვიურად საანგარიშო პერიოდის მომდევნო თვის 5 რიცხვამდე სამმართველოს სპეცანგარიშზე უნდა შეეტანა საიჯარო ქირის გადასახადი 265,07 აშშ დოლარის ოდენობით, ანგარიშსწორებისათვის არსებული კურსით ეროვნულ ვალუტაში. ხოლო ხელშეკრულების პირობათა შეუსრულებლობის გამოვლენის შემთხვევაში, ხელშეკრულების 4.1 მუხლის შესაბამისად, სახელმწიფო ქონების მიმღებ პირს ეძლევა წერილობითი გაფრთხილება, სადაც მიეთითება დარღვევის გამოსწორების ვადა და გადასახდელის პირგასამტეხლო ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე გადაცემული ქონების ღირებულების თანხის 0,1%.

მოსარჩელის განმარტებით, მიუხედავად იმისა, რომ მოიჯარემ ნებაყოფლობით იკისრა საიჯარო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულება, რაც დადასტურდა ხელმოწერით, მისი

მხრიდან სისტემატიურად ირღვეოდა ხელშეკრულების პირობები, რის გამოც 23.02. 2007წ. მდგომარეობით საიჯარო ქირის დავალიანებამ შეადგინა 1329,12 აშშ დოლარი.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელე ითხოვდა 2006წ. 28 ნოემბრის №1604 საიჯარო ხელშეკრულების გაუქმებას, მოპასუხე თ. ნ-მისათვის საიჯარო ქირის დავალიანების – 1329,12 აშშ დოლარის, გადახდის დროისათვის არსებული კურსით ეროვნულ ვალუტაში, დაკისრებასა და მის გამოსახლებას არასაცხოვრებელი ფართიდან.

2007წ. 25 აპრილს თ. ნ-მემ შეგებებული სასარჩელო განცხადებით მიმართა ქ. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს, რომელშიც მიუთითა, რომ მოსარჩელისაგან საიჯარო ქონება გადაეცა დაღნიშნულებისამებრ გამოსაყენებლად უვარგის მდგომარეობაში, ამასთან, ხელშეკრულებაში ჩადებულ იქნა კანონსაწინააღმდეგო მუხლი, კერძოდ, შენობის შეკეთების კაპიტალური ხარჯების მოიჯარეზე დაკისრება ეწინააღმდეგებოდა სკ-ის ნორმებს. მოიჯარემ რამდენჯერმე მიმართა ქონების მართვის სამმართველოს და მოითხოვა გარანტია, რომ პრივატიზების შემთხვევაში კაპიტალურ რემონტზე გაწეული ხარჯები აუნაზღაურდებოდა, რაზეც მოსარჩელისაგან მიიღო უარი, თავად კი თვითნებურად, მესაკუთრის თანხმობის გარეშე, მშენებლობას ვერ აწარმოებდა.

შეგებებული სარჩელის ავტორის განმარტებით, მას საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება წარმოეშვა საიჯარო ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერისა და საიჯარო ქონების გადაცემის დღიდან, ანუ 2006წ. 28 ნოემბრიდან. ამასთან, მას ზემოაღნიშნული გარემოებების გამო, იჯარით გადაცემული ქონებით სარგებლობის საშუალება არ მისცემია.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, შეგებებული სარჩელის ავტორი ითხოვდა, სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების რაჭა-ლეჩხუმ-იმერეთის სამხარეო სამმართველოს სარჩელი არ დაკმაყოფილებულიყო და მასვე დავალეოდა ქ. ქუთაისში, ... ქ. №9ბ-ში მდებარე არასაცხოვრებელი ფართის საკუთარი ხარჯებით კაპიტალური შეკეთება ან მიეცა უფლება მოიჯარისათვის კაპიტალური შეკეთება-რეკონსტრუქციისა, ხარჯების შემდგომი ანაზღაურების პირობით, საიჯარო ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ, ან პრივატიზების პროცესში.

მოგვიანებით, თ. ნ-მემ დაზუსტებული შეგებებული სარჩელით მიმართა პირველი ინსტანციის სასამართლოს, რომლითაც მოითხოვა სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების რაჭა-ლეჩხუმ-იმერეთის სამხარეო სამმართველოს დავალეოდა, საიჯარო ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანა, კერძოდ, ხელშეკრულების 3.1.2 მუხლში, ნაცვლად „არ შეაკეთებს ქონებას“ მიუთითოს: „არ ჩაუტარებს მიმდინარე შეკეთებას ქონებას“; 3.5 მუხლის მე-5 ნაწილში: „მოუაროს იჯარით აღებულ ქონებას, საკუთარი ხარჯებით (ანაზღაურების გარეშე) ჩაატაროს კაპიტალური და მიმდინარე რემონტი“ ამოღებულ იქნეს სიტყვა „კაპიტალური“, ხოლო ცალკე პროექტად შევიდეს ხელშეკრულებაში „კაპიტალური შეკეთების ხარჯები პროექტისა და ხარჯთაღრიცხვის მიხედვით 3000 ლარის ოდენობით მოიჯარეს აუნაზღაურდება იჯარის ხელშეკრულების ვადის დამთავრების შემდეგ ან ობიექტის პრივატიზების შემთხვევაში“.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2007წ. 11 სექტემბრის გადაწყვეტილებით სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების რაჭა-ლეჩხუმ-იმერეთის სამხარეო სამმართველოს სასარჩელო განცხადება დაკმაყოფილდა; გაუქმდა 2006წ. 28 ნოემბრის №1604 საიჯარო ხელშეკრულება და მოპასუხე თ. ნ-მეს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისრა საიჯარო ქირის - 1329 აშშ დოლარის გადახდა და მოპასუხის მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა ქ. ქუთაისში, ... გამზ. №9ბ-ში მდებარე უძრავი ქონება; თ. ნ-მის შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

მითითებული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა თ. ნ-მემ.

აპელანტი სააპელაციო საჩივარში მიუთითებდა, რომ სასამართლომ არ გამოიყენა სკ-ის 532-ე მუხლი, რომლითაც გამჭირავებელი ვალდებულია, გადასცეს დამჭირავებელს ნივთი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობისათვის ვარგის მდგომარეობაში, ასევე არ იქნა გამოყენებული ამავე კოდექსის 541-ე მუხლი, რომლითაც მოიჯარე ვალდებული იყო, აენაზღაურებინა მისთვის ნივთზე გაწეული აუცილებელი ხარჯები. ამ ხარჯების ანაზღაურებაზე ან პოტენციური მყიდველისათვის ანაზღაურების თხოვნაზე მოსარჩელემ უარი განაცხადა, რაც დასტურდება საქმეში არსებული შესაბამისი წერილობითი მტკიცებულებებით.

სასამართლომ არ გამოიყენა ასევე სკ-ის 537-ე მუხლის 1-ლი პუნქტი, რომლითაც მეიჯარეს ეკისრებოდა ვალდებულება, აღმოეფხვრა ის ნაკლი, რომელიც შეუძლებელს ხდიდა ნაჭირავები ფართის გამოყენებას. ექსპერტის აქტით დადასტურებულია, რომ ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის საიჯარო ფართის გამოყენება შეუძლებელი იყო. სასამართლომ არ გამოიყენა აგრეთვე სკ-ის 554-ე მუხლიც, რომლითაც იგი ქირის გადახდისაგან თავისუფალი იყო, ვინაიდან

მისგან დამოუკიდებელი მიზეზის გამო, ვერ გამოიყენა ფართი. კანონით საიჯარო ხელშეკრულების ის პუნქტები, რომლებიც ეწინააღმდეგება სამოქალაქო სამართლის კოდექსის მოთხოვნებს, არის ბათილი. სასამართლომ არც ეს გაითვალისწინა და ისე მიიღო კანონსაწინააღმდეგო გადაწყვეტილება, კერძოდ, საიჯარო ხელშეკრულების 3.5 მუხლის V ნაწილი შეიცავდა კანონსაწინააღმდეგო მოთხოვნას მოიჯარის ხარჯებით კაპიტალური შეკეთების დავალდებულების თაობაზე.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტი ითხოვდა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2007წ. 11 სექტემბრის გადაწყვეტილების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილებით მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებზე უარის თქმასა და მისი შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებას.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 7 დეკემბრის გადაწყვეტილებით თ. ნ-ძის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, გაუქმდა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2007წ. 11 სექტემბრის გადაწყვეტილება თ. ნ-ძისათვის საიჯარო ქირის - 1329 აშშ დოლარის დაკისრების ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების რაჭა-ლეჩხუმ-იმერეთის სამხარეო სამმართველოს სარჩელი თ. ნ-ძისათვის 1329 აშშ დოლარის დაკისრების თაობაზე დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; თ. ნ-ძეს დაეკისრა საიჯარო ქირის დავალიანების - 898,29 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის (ძირითადი - 803,87 აშშ დოლარის და პირგასამტეხლოს - 94,52 აშშ დოლარის) გადახდა. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2007წ. 11 სექტემბრის გადაწყვეტილება 2006წ. 28 ნოემბრის №1607 საიჯარო ხელშეკრულების გაუქმების, თ. ნ-ძისაგან ქ. ქუთაისში, ... ქ. №9ბ-ში მდებარე უძრავი ნივთის გამოთხოვისა და თ. ნ-ძისათვის შეგებებულ სარჩელზე უარის თქმის ნაწილში დარჩა უცვლელად.

სააპელაციო სასამართლო გადაწყვეტილებაში მიუთითებდა, რომ სკ-ის 327.1 მუხლით ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. 405-ე მუხლის პირველი ნაწილით თუ ხელშეკრულების ერთი მხარე არღვევს ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებას, მაშინ ხელშეკრულების მეორე მხარეს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე, ვალდებულების შესრულებისათვის მის მიერ დამატებით განსაზღვრული ვადის უშედეგოდ გავლის შემდეგ. თუ ვალდებულების დარღვევის ხასიათიდან გამომდინარე, არ გამოიყენება დამატებითი ვადა, მაშინ დამატებითი ვადის განსაზღვრას უთანაბრდება გაფრთხილება. თუკი ვალდებულება მხოლოდ ნაწილობრივ დაირღვა, მაშინ კრედიტორს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ვალდებულების დარჩენილი ნაწილის შესრულებამ მისთვის დაკარგა ინტერესი.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილად ცნობილი გარემოება იმის თაობაზე, რომ მეიჯარის, თ. ნ-ძის მიერ არ არის გადახდილი ხელშეკრულებით დადგენილი წესით და ვადაში საიჯარო ქირა. თ. ნ-ძეს გაეგზავნა სამმართველოდან შეტყობინება, რომლითაც გაფრთხილებულ იქნა ქირის გადაუხდელობის შემთხვევაში ხელშეკრულების ვადაზე შეწყვეტის თაობაზე. აღნიშნული მოთხოვნა თ. ნ-ძის მიერ არ იქნა გათვალისწინებული და შესრულებული, რაც სამმართველოს აძლევდა ხელშეკრულების შეწყვეტის უფლებას.

სკ-ის 558-ე მუხლით გამჭირავებელს შეუძლია ხელშეკრულება მოშალოს ვადაზე, თუ დამჭირავებელმა ქირა არ გადაიხდა სამი თვის განმავლობაში. მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ დამჭირავებელმა (მოიჯარემ) ქირა არ გადაიხდა სამი თვის განმავლობაში, რაც ხელშეკრულების მოშლის საფუძველია. რის გამოც, სააპელაციო სასამართლო დაეთანხმა გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას საიჯარო ხელშეკრულების გაუქმებისა და იჯარის ობიექტის თ. ნ-ძისაგან გამოთხოვის ნაწილში.

სააპელაციო სასამართლომ საიჯარო ქირის დავალიანების გაანგარიშების ნაწილში მიუთითა, რომ საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება მოიჯარეს წარმოეშვა არა კონკურსში გამარჯვების მომენტიდან, არამედ საიჯარო ხელშეკრულების დადებისა და შესაბამისად, ქონების მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან, ე.ი. 2006წ. 28 ნოემბრიდან. ხელშეკრულების 2.2 პუნქტის გათვალისწინებით, თ. ნ-ძეს პირველად ქირა უნდა გადაეხადა - 2006წ. 5 დეკემბრისათვის (არასრული თვისათვის) და ქირის ოდენობამ შეადგინა - 52,98 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში. მომდევნო თვეში 2007წ. 5 იანვრისათვის, დავალიანებამ შეადგინა ერთი თვის ქირა 265,07 აშშ დოლარი და პირგასამტეხლო საიჯარო ქონების ღირებულების 1112,18-ის 0,1%, ანუ

33,36 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში. ქირის გადახდის მომდევნო პერიოდის 2007წ. 5 იანვრიდან 2007წ. 5 თებერვლამდე დავალიანებამ შეადგინა ძირითადი თანხა 265.07 აშშ დოლარი, ხოლო პირგასამტეხლო – 33,36 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში. 2007წ. 5 თებერვლიდან 2007წ. 2 მარტამდე (სარჩელის შეტანის დრომდე), ანუ 25 დღის ქირის დავალიანებაა - 20,75 აშშ დოლარი, ხოლო პირგასამტეხლო – 27,80 აშშ დოლარი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, საიჯარო ქირის დავალიანება 2006წ. 28 ნოემბრიდან 2007წ. 2 მარტამდე (სარჩელის შეტანამდე, როგორც ამას მოსარჩელე ითხოვს) შეადგენს 803,87 აშშ დოლარს, ხოლო პირგასამტეხლო – 94,52 აშშ დოლარის ეკვივალენტს ლარში. მოსარჩელის მოთხოვნა, თ. ნ-ძისათვის საიჯარო ქირის დავალიანების - 1329,12 აშშ დოლარის დაკისრების შესახებ, უნდა დაკმაყოფილდეს მხოლოდ $803,87+94,52=898,39$ აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის ფარგლებში.

სააპელაციო სასამართლომ თ. ნ-ძის შეგებულ სარჩელთან მიმართებაში აღნიშნა, რომ საიჯარო ხელშეკრულების 3.5 პუნქტი არ ეწინააღმდეგება კანონს და შესაბამისად, მისი ბათილობის საფუძველი არ არსებობს. სკ-ის 581.2 მუხლით იჯარის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ქირაუნების ხელშეკრულების წესები, თუ 581-606-ე მუხლებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული. 548.1 მუხლით მიმდინარე რემონტის ჩატარება, ჩვეულებრივ, ევალება დამქირავებელს. მას არა აქვს საცხოვრებელი სადგომის გადაკეთების ან რეკონსტრუქციის უფლება დამქირავებლის თანხმობის გარეშე. კანონის აღნიშნული დანაწესი არ კრძალავს მხარეთა შორის შეთანხმებას კაპიტალური ხარჯების ანაზღაურების თაობაზე. ამ მხრივ, საიჯარო ხელშეკრულების 3.5 პუნქტი კანონსაწინააღმდეგო არ არის. უფრო მეტიც, 548,2 მუხლით დამქირავებელი მოვალეა, ეს სამუშაოები შეასრულოს საკუთარი ხარჯებით. სამუშაოებში იგულისხმება როგორც მიმდინარე, ისე კაპიტალური რემონტის ხარჯები. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ამ თვალსაზრისით პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება თ. ნ-ძის შეგებულ სარჩელზე უარის თქმის ნაწილში იყო დასაბუთებული და იგი უცვლელად უნდა ყოფილიყო დატოვებული.

მითითებული გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა თ. ნ-ძემ.

კასატორი საკასაციო საჩივრით ითხოვდა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 7 დეკემბრის გადაწყვეტილების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილებით მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმასა და მისი შეგებულ სარჩელის დაკმაყოფილებას.

კასატორი საკასაციო საჩივარს ძირითადად იმავე გარემოებებზე აფუძნებდა, რაზეც მიუთითებდა სააპელაციო საჩივარში.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ თ. ნ-ძის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, კერძოდ, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება გაუქმდეს საიჯარო ქირის დაკისრების ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმეზე დადგენილადაა ცნობილი შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

ქუთაისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველომ იჯარით გაცემის უფლებით, ქუთაისში, ... გამზ. №9-ბ-ში არსებულ არასაცხოვრებელ 60,72 კვ.მ-ზე გამოაცხადა კონკურსი. კონკურსის პირობები გამოქვეყნდა მასობრივი ინფორმაციის საშუალებებით.

აუქციონში მონაწილეობის წესისა და პირობების შესაბამისად, აუქციონში გამარჯვებული ვალდებული იყო, სამმართველოსთან შეთანხმებით, საკუთარი სახსრებით (ანაზღაურების გარეშე) უზრუნველყო სარემონტო-სამშენებლო და სარეკონსტრუქციო სამუშაოების ჩატარება, ინტერიერისა და ექსტერიერის მოწყობა ქალაქის მთავარ არქიტექტორთან შეთანხმებული პროექტის საფუძველზე.

2006წ. 6 სექტემბერს გამართულ აუქციონზე გამარჯვებულად გამოცხადდა კასატორი თ. ნ-ძე, რომელთანაც საიჯარო ხელშეკრულება დაიდო 2006წ. 28 ნოემბერს.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის პრეტენზიას ხელშეკრულების 3.5 მუხლის თაობაზე, რამდენადაც არ არსებობს აღნიშნული მოტივით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი.

მხარეთა შორის დადებული საიჯარო ხელშეკრულების 3.5 პუნქტის შესაბამისად, მოიჯარე ვალდებულია, მოუაროს იჯარით აღებულ ქონებას, საკუთარი ხარჯებით (ანაზღაურების გარეშე) ჩაატაროს კაპიტალური და მიმდინარე რემონტი.

ამდენად, გარდა იმისა, რომ აუქციონში მონაწილეობის წესსა და პირობებში ჩადებული იყო მოიჯარის ვალდებულება, გაეწია კაპიტალური რემონტის ხარჯები, აღნიშნული დამატებით დადასტურდა მხარეთა შორის დადებული ორმხრივი გარიგებით.

საკასაციო სასამართლო უსაფუძვლოდ მიიჩნევს კასატორის მოსაზრებას აღნიშნული პირობის სამოქალაქო კოდექსით დადგენილ ნორმებთან შეუსაბამობის თაობაზე და განმარტავს შემდეგს: უდავოა, რომ სკ-ის 548-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, დამქირავებლის ვალდებულებას წარმოადგენს მხოლოდ მიმდინარე რემონტის ჩატარება. მაგრამ, საგულისხმოა, რომ კასატორის მხრიდან დასახელებული ზემოაღნიშნული მუხლი არ გამორიცხავს მხარეთა უფლებას, შეთანხმდნენ ხელშეკრულების განსხვავებულ პირობებზე. უფრო მეტიც, იმავე სკ-ის 342-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, უშუალოდ მხარეთა მიერ შეთანხმებულ პირობებს უპირატესობა ენიჭება სტანდარტულ პირობებთან შედარებით.

მითითებული მუხლის შინაარსი საკასაციო სასამართლოს აძლევს საფუძველს, მართებულად მიიჩნიოს მეიჯარის უარი კაპიტალური ხარჯების საიჯარო ქირაში გაქვითვის თაობაზე და თვლის, რომ მხარეთა შეთანხმება კაპიტალური რემონტის ხარჯების ანაზღაურების ნაწილში შეესაბამება როგორც სკ-ის ნორმებს, ასევე სამოქალაქო სამართლის კერძო ავტონომიის პრინციპს, რომელიც გულისხმობს მხარეთა შეძლებლობას, ურთიერთობა მოაწესრიგონ ურთიერთშორის თავისუფალი ნების საფუძველზე.

საკასაციო სასამართლო ასევე უსაფუძვლოდ მიიჩნევს კასატორის პრეტენზიას იჯარით გაცემული ფართის ნივთობრივი ნაკლის თაობაზე და აღნიშნავს შემდეგს: საქმეში წარმოდგენილია მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლითაც ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ქუთაისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველო გადასცემს, ხოლო თ. ნ-ძე იბარებს ქ. ქუთაისში, ... გამზ. №9ბ-ში მდებარე არასაცხოვრებელ 60,72 კვ.მ-ს.

იმავე საქმეში დაცულია ექსპერტის დასკვნა, რომელშიც საუბარია ობიექტში არსებულ ანტისანიტარიაზე, სახურავსა და სართულებს შორის არსებული იატაკის არაეარგისიანობაზე. საგულისხმოა, რომ აქტი არ შეიცავს მითითებას იმ სახის ნაკლზე, რომლის შემჩნევაც შეუძლებელია ვიზუალური დათვალიერების შედეგად.

სკ-ის 538-ე მუხლის შესაბამისად, თუ ხელშეკრულების დადებისას დამქირავებლისათვის ცნობილია ნივთის ნაკლი და იგი არ აცხადებს პრეტენზიას ამის გამო, მაშინ მას არ წარმოეშობა 536-ე მუხლით გათვალისწინებული უფლება (ნივთის ნაკლის გამო წარმოშობილი ზიანის ანაზღაურების უფლება).

ზემოაღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელსაც ხელს აწერს კასატორი და ქონების გადაცემის მომენტში ნივთის ნაკლთან დაკავშირებით არ აცხადებს პრეტენზიას, საკასაციო სასამართლოს აძლევს საფუძველს დაასკვნას, რომ მოიჯარისათვის იმთავითვე იყო ცნობილი აღნიშნული ნაკლის თაობაზე, რაც მას მოცემულ ეტაპზე ართმევს პრეტენზიის წარდგენის შეძლებლობას.

საკასაციო სასამართლო ასევე კანონშესაბამისად მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლოს დასაბუთებას ხელშეკრულების ვადამდე მოშლის ნაწილში და თვლის, რომ ამ ნაწილში გადაწყვეტილება მიღებულია მატერიალური ნორმების სწორი გამოყენებისა და შეფარდების საფუძველზე.

დადგენილია, რომ საიჯარო ხელშეკრულება დაიდო 2006წ. 28 ნოემბერს. ხელშეკრულების 2.2 პუნქტის საფუძველზე საიჯარო ქირა ყოველთვიურად განისაზღვრა 265.07 აშშ დოლარის ეკვივალენტ ლარებში, რომელიც მოიჯარეს შეაქვს მომდევნო თვის 5 რიცხვამდე. იმავე ხელშეკრულების 4.1 პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულების პირობათა შეუსრულებლობის შემთხვევაში, მოიჯარეს ეკისრება პასუხისმგებლობა ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე იჯარით აღებული ქონების 0,1%-ის ოდენობით.

დადგენილია, რომ კასატორს ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადაში საიჯარო ქირა არ გადაუხდია.

სკ-ის 405-ე მუხლის I ნაწილის შესაბამისად, თუ ხელშეკრულების ერთი მხარე არღვევს ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებას, მაშინ ხელშეკრულების მეორე მხარეს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე, ვალდებულების შესრულებისათვის მის მიერ დამატებით განსაზღვრული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ.

საქმეში დაცულია მეიჯარის შეტყობინებები მოიჯარისადმი, რომლითაც ამ უკანასკნელს ევალუა საიჯარო ქირის დროული გადახდა, რაც უდავო დასტურია იმისა, რომ მეიჯარის მხრიდან დაცულია შეტყობინების ვალდებულება, რაც, თავის მხრივ, წარმოშობს მის უფლებას, მოითხოვოს ხელშეკრულების ვალდებულება შეწყვეტა.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებას დაკისრებული საიჯარო თანხის ოდენობის ნაწილში და თვლის, რომ თანხის გაანგარიშება არ შეესაბამება საქმეში დაცულ მტკიცებულებებს.

როგორც საქმის მასალებით დასტურდება, მხარეთა შორის საიჯარო ხელშეკრულება დადებულია 2006წ. 28 ნოემბერს. ამდენად, 2006წ. 28 ნოემბრიდან 30 ნოემბრამდე, მოიჯარეს წარმოეშვა 3 დღის საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება, რაც ხელშეკრულებით განსაზღვრული საიჯარო ქირის ოდენობის გათვალისწინებით, შეადგენს 26,5 დოლარის ეკვივალენტს, 2006წ. 1 დეკემბრიდან 31 დეკემბრამდე საიჯარო ქირა - 265,07 აშშ დოლარის ეკვივალენტს ლარებში; 2007წ. 1 იანვრიდან 31 იანვრამდე საიჯარო ქირა ასევე შეადგენს 265,07 აშშ დოლარის ეკვივალენტს ლარში, 2007წ. 1 თებერვლიდან 28 თებერვლამდე ერთი თვის საიჯარო ქირა კვლავაც წარმოადგენს 265,07 აშშ დოლარის ეკვივალენტს ლარში. ამდენად, მოიჯარის მიერ გადასახდელი საიჯარო ქირის ოდენობა ჯამში შეადგენდა 821,71 აშშ დოლარის ეკვივალენტს.

ხელშეკრულების 4.1 პუნქტის შესაბამისად, პირგასამტეხლო ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე განისაზღვრა 0,1%-ით, რაც 2007წ. 5 იანვრიდან (საურავის დარიცხვის უფლების წარმოშობის დღიდან) 2007წ. 2 მარტამდე 56 დღეზე დაანგარიშებით შეადგენს 62,28 დოლარის ეკვივალენტს ლარში. მდენად, საიჯარო თანხა პირგასამტეხლოსთან ერთად წარმოადგენს 883,99 აშშ დოლარის ეკვივალენტს ლარში.

როგორც აუქციონის №1 ოქმით ირკვევა, თ. ნ-ძეს ბე-ს სახით გადახდილი აქვს 181,0 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარი, რაც იმავე აუქციონის პირობების თანახმად, მოიჯარეს უნდა ჩაეთვალოს საიჯარო ქირის ოდენობაში, გამოაკლდეს ზემოაღნიშნულ დავალიანებას (883,99 აშშ დოლარს გამოაკლდეს 181 დოლარი), რის შედეგადაც თ. ნ-ძის საბოლოო დავალიანება უნდა განისაზღვროს 702,99 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარით და მეიჯარის მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს თანხის მხოლოდ ამ ნაწილში.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის I მუხლის II ნაწილით, სსკ-ის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილით, 411-ე მუხლით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. თ. ნ-ძის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 7 დეკემბრის გადაწყვეტილება თ. ნ-ძისათვის საიჯარო ქირის დავალიანების - 898,39 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის დაკისრების ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების რაჭა-ლეჩხუმ-იმერეთის სამხარეო სამმართველოს სარჩელი თ. ნ-ძისათვის 1329 აშშ დოლარის დაკისრების თაობაზე დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. თ. ნ-ძეს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების რაჭა-ლეჩხუმ-იმერეთის სამხარეო სამმართველოს სასარგებლოდ დაეკისროს საიჯარო ქირის დავალიანება 702.99 აშშ დოლარის ეკვივალენტის ოდენობით ლარში;
გადაწყვეტილება დანარჩენ ნაწილში დარჩეს უცვლელად.
5. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და ამ საჩივრდება.

იჯარის ხელშეკრულება

გ ა ლ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

№ პს-1090-1042(2კ-07)

28 მაისი, 2008 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატამ შემადგენლობა: ნ. ქადაგიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ლ. მურუსიძე,
ნ. სხირტლაძე

დავის საგანი: საიჯარო ქირის გადახდევინება და ფართიდან გამოსახლება.

აღწერილობითი ნაწილი:

2006წ. 14 აგვისტოს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ქუთაისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველომ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ქ. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს, მოპასუხე კ. გ-შვილის მიმართ, საიჯარო ქირის გადახდევინებისა და არასაცხოვრებელი ფართიდან გამოსახლების თაობაზე.

მოსარჩელე სასარჩელო განცხადებაში მიუთითებდა, რომ ქ. ქუთაისში, ... და ... ქუჩის გადაკვეთასთან არსებულ მიწისქვეშა გადასასვლელს იჯარის უფლებით ფლობდა მოქალაქე კ. გ-შვილი, რაზედაც გაფორმებული იყო შესაბამისი საიჯარო ხელშეკრულება №1109. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა განისაზღვრა 2000წ. 26 სექტემბრიდან 2005წ. სექტემბრის ბოლომდე. საიჯარო ხელშეკრულების თანახმად, წლიური საიჯარო ქირა განისაზღვრა 2006,83 დოლარის ეკვივალენტი ლარში. ხელშეკრულების 2.2. მუხლის შესაბამისად, ქონებით სარგებლობისათვის მოიჯარეს ყოველთვიურად საანგარიშო პერიოდის მომდევნო თვის 5 რიცხვამდე სამმართველოს სპეცანგარიშზე უნდა შეეტანა საიჯარო ქირის გადასახადი 167,24 აშშ დოლარის ოდენობით, ანგარიშსწორებისათვის არსებული კურსით ეროვნულ ვალუტაში, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ხელშეკრულების 2.3 მუხლის თანახმად, ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის მას დაერიცხებოდა საურავი 0,5%. მოიჯარის მოთხოვნის შესაბამისად, სამმართველოს 2002წ. 31 ოქტომბრის №289 ბრძანების საფუძველზე, გაუქმებულ იქნა კ. გ-შვილთან გაფორმებული საიჯარო ხელშეკრულება. მოიჯარემ, მიუხედავად იმისა, რომ ნებაყოფლობით იკისრა საიჯარო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულება, რაც დადასტურებულია მისი ხელმოწერით, მისი მხრიდან სისტემატურად ირღვეოდა ხელშეკრულების პირობები, რის გამოც საიჯარო ქირის დავალიანებამ შეადგინა 7389,23 აშშ დოლარი, ხოლო საურავმა - 25 020,13 აშშ დოლარი.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელე ითხოვდა მოპასუხე კ. გ-შვილს დაკისრებოდა საიჯარო ქირის დავალიანების - 32 400,36 აშშ დოლარის შესაბამისი ლარის გადახდა და მის გამოსახლებას არასაცხოვრებელი ფართიდან.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2007წ. 15 ივნისის გადაწყვეტილებით საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ქუთაისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს სასარჩელო განცხადება დაკმაყოფილდა, მოპასუხე კ. გ-შვილს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისრა 32 400,36 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის გადახდა და მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა უძრავი ქონება - ქ. ქუთაისში, ... გამზირისა და ნიკეს ქუჩის გადაკვეთასთან მდებარე მიწისქვეშა გადასასვლელი.

საქალაქო სასამართლო გადაწყვეტილებაში მიუთითებდა, რომ „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ“ კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, მესაკუთრის, მეიჯარის, უზუფურუქტუარისა და სხვათა უფლებები განისაზღვრება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით.

ამავე კოდექსის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, იჯარით აღებული სახელმწიფო მიწითა და სხვა ქონებით სარგებლობისთვის მოიჯარე მეიჯარის სასარგებლოდ იხდის იჯარის ქირას.

განსახილველ შემთხვევაში დასტურდება, რომ მოიჯარეს მეიჯარის სასარგებლოდ გადახდილი აქვს მხოლოდ 6 თვის საიჯარო ქირა.

მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ ის ფაქტი, რომ იჯარით აღებული ქონება მოიჯარეს მეიჯარისათვის არ დაუბრუნებია.

სკ-ის 591-ე მუხლის თანახმად, თუ მოიჯარე საიჯარო ურთიერთობის დამთავრების შემდეგ არ დააბრუნებს იჯარით აღებულ ქონებას, მაშინ მეიჯარეს შეუძლია მოითხოვოს დათქმული საიჯარო ქირის გადახდა ქონების დაბრუნების დაყოვნებისთვის; მეიჯარეს შეუძლია მოითხოვოს სხვა ზიანის ანაზღაურებაც.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მოსაზრებით, მოსარჩელის მოთხოვნა საიჯარო ქირის დავალიანებისა და მასზე დარიცხული საურავების ანაზღაურების შესახებ მართებულია და ექვემდებარება დაკმაყოფილებას.

რაც შეეხება მოპასუხე მხარის წარმომადგენლის მითითებას სარემონტო სამუშაოებისთვის დახარჯული თანხის შესახებ, საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, აღნიშნულზე მას მოთხოვნა არ დაუყენებია და ამდენად, საიჯარო დავალიანების ანაზღაურებაზე უარის თქმის საფუძველი არ არსებობს.

ასევე უნდა დაკმაყოფილდეს მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ქონების გამოთხოვის თაობაზე, ვინაიდან სკ-ის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება განსახილველ შემთხვევაში კი, მფლობელს ნივთის ფლობის უფლება აღარ აქვს, ვინაიდან მხარეთა შორის საიჯარო ურთიერთობა დამთავრებულია.

აპელანტი სააპელაციო საჩივრით ითხოვდა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2007წ. 15 ივნისის გადაწყვეტილების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილებით მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 27 სექტემბრის განჩინებით საქმეში მესამე პირად ჩაება ქ. ქუთაისის მერია.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 8 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით კ. გ-შვილის წარმომადგენლის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2007წ. 17 ივნისის გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილებით საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრევატიზების რაჭა-ლეჩხუმი-იმერეთის სამხარეო სამმართველოს სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სასარჩელო მოთხოვნაზე, საიჯარო ქირისა და საურავის დაკისრების შესახებ 2000წ. 26 სექტემბრიდან 2001წ. 28 ნოემბრის ჩათვლით, შეწყდა საქმის წარმოება სსკ-ის 272-ე მუხლის “ბ” პუნქტით; კ. გ-შვილს დაეკისრა საიჯარო ქირა ძირითადი –1856,35 აშშ დოლარის და საურავი – 1652,8 აშშ დოლარის ეკვივალენტის ლარში გადახდა და აგრეთვე, გამოსახლებულ იქნა დაკავებული ფართიდან.

სააპელაციო სასამართლო გადაწყვეტილებაში მიუთითებდა, რომ 2003წ. 13 მარტს მხარეებს შორის გაფორმებული დამატებითი ხელშეკრულებით არ იყო განსაზღვრული ხელშეკრულების შეწყვეტის პირობები, რის გამოც აღნიშნული სახის ურთიერთობა უნდა მოწესრიგდეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით. ამ კოდექსის 581-ე მუხლის მე-2 ნაწილით საიჯარო ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების წესები თუ 581-606-ე მუხლებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული. აღნიშნული კოდექსის 561-ე მუხლით ქირავნობის ხელშეკრულების მოშლის ვადა შეადგენს სამ თვეს, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა საქმის გარემოებებიდან ან მხარეთა შეთანხმებიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს. მოცემულ შემთხვევაში მხარეთა შეთანხმება ხელშეკრულების მოშლასთან დაკავშირებით არ არსებობს. დადგენილია მხოლოდ, რომ კ. გ-შვილმა განცხადებით მიმართა სამმართველოს ხელშეკრულების მოშლის შესახებ 2002წ. მარტში. მართალია, საქმეში მოიპოვება სამმართველოს სპეციალური კომისიის დასკვნა ხელშეკრულების 2002წ. მარტიდან შეწყვეტის შესახებ, მაგრამ აღნიშნული არ ადასტურებს ხელშეკრულების შეწყვეტის ფაქტს, ვინაიდან ხელშეკრულების მხარე – სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრევატიზების სამმართველო ამ შემთხვევაში, ისევე როგორც საიჯარო ხელშეკრულების გაფორმებისას, მოქმედებს სამმართველოს უფროსის სახელით, რომელსაც ჰქონდა უფლება გაეზიარებინა ან არ გაეზიარებინა კომისიის მოსაზრება და მიეღო გადაწყვეტილება, რასაც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებისათვის სამართლებრივი შედეგი მოჰყვებოდა. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, კომისიის პოზიცია ამ შემთხვევაში სარეკომენდაციო ხასიათს ატარებდა და მას იურიდიული მნიშვნელობის შედეგი, რაც დაკავშირებულია მხარეთა შორის ხელშეკრულების შეწყვეტასთან, არ შეიძლებოდა მოჰყოლოდა. აღნიშნულს ადასტურებს საქმეში წარმოდგენილი სამმართველოს უფროსის 2002წ. 31 ოქტომბრის ბრძანება ხელშეკრულების

შეწყვეტის შესახებ, რომლითაც შეიჯარემ გამოხატა ნება, მიელო მოიჯარის შეთავაზება საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტის შესახებ. აღნიშნულ ბრძანებაში არ არის მითითებული ხელშეკრულების შეწყვეტის ზუსტი თარიღი. სკ-ის 52-ე მუხლის თანახმად, ნების გამოვლენის განმარტებისას ნება უნდა დადგინდეს გონივრული განსჯის შეფასებით.

აღნიშნულის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მხარეებს შორის საიჯარო ურთიერთობა არსებობდა 2001წ. 26 სექტემბრიდან 2002წ. 31 ოქტომბრამდე.

სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს არგუმენტაცია სკ-ის 591-ე მუხლის გამოყენების შესახებ, იმ მოტივით, რომ აღნიშნული ნორმით რეგულირდება საიჯარო ურთიერთობის დამთავრების შემდეგ იჯარით აღებული ქონების დაუბრუნებლობის გამო ზიანის ანაზღაურების წესი. სასამართლოს არ უმსჯელია სამმართველოსა და კ. გ-შვილს შორის დადებულ დამატებით ხელშეკრულებაზე, ასეთი მტკიცებულება პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ გამოუკვლევია, შესაბამისად, მას არ განუსაზღვრავს პერიოდი, რომლის განმავლობაშიც მოიჯარემ დააყოვნა ქონების გადაცემა მეიჯარისათვის. ამასთან, სასარჩელო მოთხოვნა ამ საფუძველით არ არის აღძრული.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის მოსაზრება ფართიდან გამოსახლების ნაწილში სამმართველოს არასათანადო მოსარჩელედ მიჩნევის თაობაზე და ყურადღება მიაქცია იმ გარემოებას, რომ საიჯარო ხელშეკრულების 5.1 მუხლით იჯარით აღებული ქონება ამ პუნქტით განსაზღვრულ შემთხვევაში უბრუნდება მეიჯარეს სათანადო მიღება-ჩაბარების აქტით. სკ-ის 581-ე მუხლით იჯარის ხელშეკრულების მხარეები არიან მეიჯარე და მოიჯარე, შესაბამისად, საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტის ნებისმიერ შემთხვევაში, იქნება ეს ხელშეკრულების შეწყვეტა ვადის ამოწურვის გამო, მისი ვადადემ მოშლა თუ მისი ბათილად ცნობა, ქონება უბრუნდება ხელშეკრულების მხარეს, ამ შემთხვევაში მეიჯარეს. ამდენად, სამმართველო კ. გ-შვილის ფართიდან გამოსახლების ნაწილში სასამართლომ მიიჩნია სათანადო მოსარჩელედ და მისი მოთხოვნა ჩათვალა საფუძველიანად.

რაც შეეხება გადასახდელი ქირისა და საურავის ოდენობას, პალატამ აღნიშნა, რომ აპელანტის მოთხოვნა სარჩელის უარყოფის ან მხოლოდ ოთხი თვის ქირისა და საურავის დაკისრების შესახებ, იყო უკანონო, ვინაიდან, როგორც საქმის მასალებით დასტურდებოდა, მხარეებს შორის საიჯარო ურთიერთობა არსებობდა 2001წ. 26 სექტემბრიდან 2002წ. 31 ოქტომბრამდე.

სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული 2001წ. 11 დეკემბრის გადახდის ბრძანებით კ. გ-შვილს დაეკისრა 2001წ. 28 ნოემბრის მდგომარეობით საიჯარო ქირის დავალიანების გადახდა მასზე რიცხული საურავით.

სსკ-ის 272-ე მუხლის „ბ“ პუნქტით, სასამართლო, მხარეთა განცხადებით ან თავისი ინიციატივით, შეწყვეტს საქმის წარმოებას თუ არსებობს სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება ან განჩინება, რომელიც გამოტანილია დავაზე იმავე მხარეებს შორის, იმავე საგანზე და იმავე საფუძველებით მოსარჩელის მიერ სარჩელზე უარის მიღების ან მხარეთა მორიგების დამტკიცების შესახებ.

გადახდის ბრძანებით დადგენილია, რომ სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველომ მოითხოვა კ. გ-შვილისათვის საიჯარო ქირის დავალიანებისა და მისი გადაუხდელობით დარიცხული საურავის დაკისრება, რაც დაკმაყოფილდა.

ამდენად, სააპელაციოს პალატის მოსაზრებით, სასარჩელო მოთხოვნა ქირისა და საურავის დაკისრების შესახებ, 2001წ. 28 ნოემბრის მდგომარეობით, ერთხელ უკვე გადაწყდა სასამართლოს მიერ და მასზე განმეორებით სასამართლო ვერ იმსჯელებდა. ამ შემთხვევაში საქმის ვითარებას ვერ შეცვლის ის, რომ თანხის დაკისრება მოხდა გამარტივებული წარმოების წესით გადახდის ბრძანების მიღებით.

აღნიშნული გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს კ. გ-შვილის წარმომადგენელმა და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების რაჭა-ლეჩხუმ-იმერეთის სამხარეო სამმართველომ.

კასატორ კ. გ-შვილის მითითებით, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრება, რომ საიჯარო ხელშეკრულება არ განსაზღვრავდა ხელშეკრულების შეწყვეტის პირობებს, არამართებულია, რამდენადაც სასამართლომ არ გაითვალისწინა ხელშეკრულების 4.1 პუნქტი, რომლის მიხედვითაც მოიჯარეს ცალმხრივად უნდა მოეშალა ხელშეკრულება 2002წ. 1 მარტისათვის და შესაბამისად, საიჯარო ქირა სააპელაციო პალატას კ. გ-შვილისათვის უნდა დაეკისრებინა არა 2002წ. 31 ოქტომბრის, არამედ ხელშეკრულების შეწყვეტის დრომდე, ანუ 2002წ. 1 მარტის ჩათვლით,

ხოლო, ვინაიდან სამმართველომ არ შეწყვიტა ხელშეკრულება 2002წ. 1 მარტს, ამის გამო არ უნდა დაზარალებულიყო კ. გ-შვილი.

ამასთან, კასატორის მოსაზრებით, არასწორი იყო სააპელაციო პალატის გადაწყვეტილება კ. გ-შვილის გამოსახლებასთან დაკავშირებითაც, ვინაიდან კ. გ-შვილსა და ქონების მართვის სამმართველოს შორის არსებობდა 2003წ. 13 მარტის დამატებითი ხელშეკრულება, რომლის ფარგლებში კ. გ-შვილი იცავდა ობიექტს განადგურებისაგან.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, კასატორი ითხოვდა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 8 ოქტომბრის გადაწყვეტილების გაუქმებას კ. გ-შვილისათვის საიჯარო ქირის - 1856, 35 აშშ დოლარისა და საურავის - 1652,8 აშშ დოლარის დაკისრებისა და ფართიდან გამოსახლების ნაწილში და ახალი გადაწყვეტილებით მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

კასატორი – საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების რაჭა-ლეჩხუმი-იმერეთის სამხარეო სამმართველო საკასაციო საჩივრით ითხოვდა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 8 ოქტომბრის გადაწყვეტილების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილებით მისი სასარჩელო განცხადების დაკმაყოფილებას.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2008წ. 27 თებერვლის განჩინებით საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების რაჭა-ლეჩხუმი-იმერეთის სამხარეო სამმართველოს საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დაუშვებლად.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ კ. გ-შვილის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, შემდეგ გარემოებათა გამო:

სსკ-ის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე საკასაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

ქუთაისის მერის 1998წ. 25 აგვისტოს №485 ბრძანებით ... გამზირისა და ... ქუჩის გადაკვეთაზე არსებული მიწისქვეშა გადასასვლელი უსასყიდლო უზუფრუქტის ფორმით გადაეცა ძელქვიანის მუნიციპალიტეტს. სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს მიერ აღნიშნული ფართის იჯარის წესით გაცემის შესახებ გამოცხადებულ კონკურსში, გამარჯვებულად გამოცხადდა კ. გ-შვილი, რომელთანაც გაფორმდა საიჯარო ხელშეკრულება 2000წ. 6 ოქტომბერს. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა განისაზღვრა 2005წ. 26 სექტემბრამდე. ქონების მართვის სამმართველოს უფროსის 2002წ. 31 ოქტომბრის №289 ბრძანებით, საიჯარო ქირის გადახდის ვადის ათვლა დაიწყო 2001წ. 10 ივნისიდან.

დადგენილია, რომ კ. გ-შვილს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2001წ. 11 დეკემბრის ბრძანებით დაეკისრა საიჯარო ქირისა და მასზე დარიცხული საურავის 2001წ. 28 ნოემბრის მდგომარეობით გადახდა.

2002წ. 31 ოქტომბერს ქონების მართვის სამმართველოს უფროსის ბრძანებით კ. გ-შვილთან შეწყდა საიჯარო ხელშეკრულება.

2003წ. 13 მარტს მხარეთა შორის გაფორმდა დამატებითი ხელშეკრულება, რომლითაც კ. გ-შვილმა იკისრა ვალდებულება, შემდგომ განკარგავდეს უზრუნველყო ობიექტის მოვლა-პატრონობა მიწისქვეშა გადასასვლელის ფუნქციის შენარჩუნებით. 2005წ. 17 ნოემბერს მითითებული ხელშეკრულება გაუქმდა.

ზემოაღნიშნულ ფაქტობრივ გარემოებებზე დაყრდნობით, საკასაციო სასამართლო კანონშესაბამისად მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას საიჯარო პერიოდთან დაკავშირებით და ვერ გაიზიარებს კასატორის მოსაზრებას ხელშეკრულების შეწყვეტის 3-თვიანი ვადის დაცვის აუცილებლობის თაობაზე. საგულისხმოა, რომ სკ-ის 581-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, იჯარის ხელშეკრულების მიმართ ქირავნობის ხელშეკრულების წესები გამოიყენება იმ შემთხვევაში, თუ ამავე კოდექსის 581-606-ე მუხლებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული.

საკასაციო სასამართლო ადასტურებს, რომ სკ-ის 561-ე მუხლის თანახმად, ქირავნობის ხელშეკრულების მოშლის ვადა შეადგენს სამ თვეს, მაგრამ იმავე კოდექსის 581-ე მუხლის მე-2

ნაწილზე დაყრდნობით, კასატორის ყურადღებას მიაქცევს სკ-ის 588-ე მუხლის I ნაწილზე, რომელიც ქირავნობის წესებისაგან განსხვავებით, მოიჯარისათვის ადგენს ხელშეკრულების შეწყვეტის განსხვავებულ რეჟიმს. კერძოდ, მითითებული მუხლის შესაბამისად, თუ მოიჯარე საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტამდე ქონებას უკან აბრუნებს, იგი საიჯარო ქირის გადახდისაგან მხოლოდ მაშინ თავისუფლდება, თუ სანაცვლოდ შესთავაზებს ახალ გადახდისუნარიან და მეიჯარისათვის მისაღებ მოიჯარეს.

აღნიშნული მუხლის საფუძველზე საკასაციო სასამართლო განმარტავს შემდეგს: განსაზღვრული ვადით დადებული იჯარის ხელშეკრულება შეიძლება მოიშალოს მოიჯარის მოთხოვნით, რასაც ადგილი აქვს წინამდებარე შემთხვევაში, მაგრამ ასეთ ვითარებაში მოიჯარე ვალდებულია, შეარჩიოს თავისი შემცველი მოიჯარე, რომელიც თანახმა იქნება, გააგრძელოს საიჯარო ურთიერთობა უკვე არსებული საიჯარო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებით, ამასთან მითითებული მოიჯარე მისაღები უნდა იყოს მეიჯარისათვის.

აღნიშნული ნორმებიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო, განსაზღვრული ვადით დადებულ საიჯარო ხელშეკრულებებთან დაკავშირებით, უსაფუძვლოდ მიიჩნევს სკ-ის 561-ე მუხლის შეფარდებას და თვლის, რომ კასატორის არგუმენტაცია ამ თვალსაზრისით მოკლებულია სამართლებრივ მოტივაციას.

რაც შეეხება კასატორის პრეტენზიას საურავის დაკისრების ნაწილში, ამ ნაწილში საკასაციო სასამართლო პრეტენზიას მიიჩნევს საფუძვლიანად და სკ-ის ნორმებზე დაყრდნობით მიუთითებს შემდეგზე: სკ-ის 129-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ხანდაზმულობის ვადა იმ მოთხოვნებისა, რომლებიც წარმოიშობა პერიოდულად შესასრულებელი ვალდებულებებიდან, არის სამი წელი.

სადავო ხელშეკრულების 2.2 პუნქტის შესაბამისად, ყოველთვიური საიჯარო ქირა განისაზღვრა 167,24 აშშ დოლარის ეკვივალენტით ლარში, რომლის გადახდაც უნდა მომხდარიყო ყოველი მომდევნო თვის 5 რიცხვამდე.

იმავე ხელშეკრულების 2.3 პუნქტის თანახმად, მოიჯარეს ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე დაერიცხება საურავი საიჯარო ქირის დავალიანების 0,5 პროცენტის ოდენობით.

როგორც ზემოთ აღინიშნა, მხარეთა შორის დადებული საიჯარო ხელშეკრულების მოქმედება შეწყდა 2002წ. 31 ოქტომბერს. ამდენად, ბოლო საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება მოიჯარეს წარმოეშვა 2002წ. 5 ნოემბრამდე. შესაბამისად, მითითებული თარიღიდან დაიწყო საურავის დარიცხვის უფლება. მეიჯარის მიერ წინამდებარე სარჩელი აღძრულია 2006წ. 14 აგვისტოს, რა დროისთვისაც გასულია სასარჩელო მოთხოვნის ხანდაზმულობის 3- წლიანი ვადა.

სკ-ის 128-ე მუხლის I ნაწილის თანახმად, სხვა პირისაგან რაიმე მოქმედების შესრულების ან მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის უფლებაზე ვრცელდება ხანდაზმულობა. ხოლო სკ-ის 144-ე მუხლის I ნაწილის შესაბამისად, ხანდაზმულობის ვადის გასვლის შემდეგ ვალდებული პირი უფლებამოსილია, უარი თქვას მოქმედების შესრულებაზე.

აღნიშნული ნორმების საფუძველზე საკასაციო სასამართლო მოთხოვნას კ. გ-შვილისათვის საურავის დაკისრების ნაწილში მიიჩნევს ხანდაზმულად და თვლის, რომ მოსარჩელეს მითითებული მოტივით უარი უნდა ეთქვას საურავის მოთხოვნაზე.

აქვე საკასაციო სასამართლო ხაზს უსვამს იმ გარემოებას, რომ სსკ-ის 407-ე მუხლის I ნაწილის საფუძველზე, საკასაციო სასამართლო არ არის უფლებამოსილი, იმსჯელოს საიჯარო დავალიანების მოთხოვნის ხანდაზმულობაზე და გადაწყვეტილების კანონიერებას მითითებული თვალსაზრისით არ ამოწმებს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის I მუხლის II ნაწილით, სსკ-ის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილით, 411-ე მუხლით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. კ. გ-შვილის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 8 ოქტომბრის გადაწყვეტილება გაუქმდეს კ. გ-შვილისათვის საურავის - 1652,8 აშშ დოლარის დაკისრების ნაწილში; დანარჩენ ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩეს

უცვლელად;

3. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების რაჭა-ლეჩხუმ-იმერეთის სამხარეო სამმართველოს სარჩელი კ. გ-შვილისათვის საურავის დაკისრების ნაწილში არ დაკმაყოფილდეს;
4. კ. გ-შვილს დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟი 129 ლარის ოდენობით;
5. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

პირდაპირი მიყიდვის წესით პრივატიზება

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

№ ბს-168-164 (კ-08)

29 მაისი, 2008 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: თავმჯდომარე მ. ვაჩაძე (მომხსენებელი),

ლ. მურუსიძე,

მ. ცისკაძე

სარჩელის საგანი: პირდაპირი შესყიდვის წესით პრივატიზების უფლების აღდგენა, ქმედების განხორციელება.

აღწერილობითი ნაწილი:

1998წ. 6 ივლისს სახაზინო საწარმო „საქმშენორგმექტექსმა“ დარღვეული უფლების აღდგენის შესახებ სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის ... რ-ნის სასამართლოს მოპასუხეების – სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროსა და ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროს მიმართ.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ სახაზინო საწარმო „საქმშენორგმექტექსი“ განთავსებული იყო ქ. თბილისში, ... გამზირის №17^ა-ში. 1992 წლიდან იგი შეყვანილ იქნა ყოფილი მშენებლობის საქმეთა სახელმწიფო კომიტეტის სისტემაში და 1996 წლამდე ფუნქციონირებდა სახელმწიფო საწარმოს, ხოლო შემდგომ – სახაზინო საწარმოს ორგანიზაციულ-სამართლებრივი ფორმით. მოსარჩელეს ჯერ კიდევ 1988 წელს საქართველოს მინისტრთა საბჭოს დავალებით, ყოფილმა საქართველოს სსრ სახმშენმა, უსასყიდლოდ, ბალანსიდან ბალანსზე გადასცა ქ. თბილისში, ... გამზირის №17^ა-ში მდებარე სამსართულიანი შენობა (მეორე და მესამე სართულები მთლიანად და პირველი სართულის ნაწილი, რადგან მისი გარკვეული ნაწილი სელექციური მიღწევებისა და დაცვის ინსპექციას ჰქონდა დაკავებული). 1988-1989 წლებში, სახაზინო საწარმომ საკუთარი სახსრებით განახორციელა მიშენება და სარემონტო სამუშაოები. იმავე სახაზინო საწარმოს კუთვნილი შენობის ფართი (კიბის უჯრედების გამოკლებით) იყო 842 კვ.მ, აქედან პირველი სართული – 207 კვ.მ, მეორე სართული – 316 კვ.მ და მესამე სართული – 319 კვ.მ. გარდა ამისა, აღნიშნულ სახაზინო საწარმოს ჰქონდა სამშენებლო მასალების დასამზადებელი საამქროები ქ. ჭიათურასა და გურჯაანის რაიონში, ასევე – სატვირთო ავტომანქანა და სხვა ქონება.

მოსარჩელის განმარტებით, საქართველოში სახელმწიფო ქონების პრივატიზების სახელმწიფო პროგრამის შესაბამისად, ამავე საწარმოს კოლექტივმა 1994წ. 4 დეკემბერს ჩატარებულ კრებაზე მიიღო დადგენილება სახაზინო საწარმოს პრივატიზების შესახებ პირდაპირი შესყიდვის ფორმით და სათანადო მასალები წარადგინა იმავეწ. 20-24 დეკემბერს საქართველოს ყოფილ არქიტექტურისა და მშენებლობის საქმეთა კომიტეტსა და სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროში. მიუხედავად ამისა, სახაზინო საწარმოს პრივატიზების საკითხი მოსარჩელისათვის გაუგებარი მიზეზებით გაჭიანურდა და ამ სასარჩელო განცხადების წარდგენამდე ჯერ კიდევ არ იყო გადაწყვეტილი. ამავე სახაზინო საწარმოს ხელმძღვანელობამ 1995წ. 7 მარტსა და 15 ივნისს კვლავ სთხოვა სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს, განეხორციელებინა ამ საწარმოს

პრივატიზება. სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტრომ 1995წ. 3 ივლისს ისევ მიმართა საქართველოს ყოფილ არქიტექტურისა და მშენებლობის საქმეთა კომიტეტს, რათა ეცნობებინა თავისი მოსაზრება ხსენებული სახაზინო საწარმოს პრივატიზების შესახებ, საიდანაც ექვსი თვის დაგვიანებით – 1995წ. 14 აგვისტოს, საქართველოში პირდაპირი შესყიდვის წესით პრივატიზების ვადის გასვლის შემდეგ, მიღებულ იქნა სრულიად გაუგებარი და დაუსაბუთებელი პასუხი იმის შესახებ, რომ, თითქოს იმ ეტაპზე არ იყო მიზანშეწონილი სახაზინო საწარმოს პრივატიზება და ამის გამო, 1995 წელს ამ საკითხის გადაწყვეტა შეჩერდა.

მოსარჩელის მტკიცებით, 1996წ. 11 მარტს სახელმწიფო ქონების მართვისა და ურბანიზაციის და მშენებლობის სამინისტროებში კვლად დააყენა საკითხი ამავე საწარმოს პრივატიზების შესახებ, მისი აღნიშნული მოთხოვნა კი კვლავ არ დაკმაყოფილდა. მოსარჩელემ 1997წ. 27 თებერვალს მოხსენებითი ბარათით მიმართა სახელმწიფო მინისტრს, რომელმაც ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრს დაავალა, კიდევ ერთხელ განეხილა ამავე სახაზინო საწარმოს პრივატიზებაზე თანხმობის მიცემის საკითხი. ხსენებული სახაზინო საწარმოს ანალოგიური თხოვნა კვლავ არ დაკმაყოფილდა. მოსარჩელემ 1998წ. 15 იანვარსა და 23 თებერვალს კიდევ სთხოვა ურბანიზაციისა და მშენებლობის და სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროებს ამ სახაზინო საწარმოს პრივატიზების განხორციელება. ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტრო კვლავ არ დაეთანხმა აღნიშნული სახაზინო საწარმოს შენობის პირველი და მეორე სართულების პრივატიზებას და თანხმობა მისცა მხოლოდ მისი მესამე სართულის პრივატიზებაზე, რაც ამავე საწარმოსთვის მიუღებელი იყო.

მოსარჩელემ ასევე აღნიშნა, რომ 1998წ. 5 მაისს სთხოვა ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროს, რაც შეიძლებოდა სწრაფად მიეცა თანხმობა ამ საწარმოს პრივატიზებაზე, ხოლო სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს – რაც შეიძლებოდა სწრაფად განეხორციელებინა ამავე საწარმოს პრივატიზება მისი შრომითი კოლექტივის მიერ იჯარა-გამოსყიდვის ფორმით, რაზეც მიიღო უარყოფითი პასუხი. საქართველოს ყოფილი არქიტექტურისა და მშენებლობის საქმეთა კომიტეტის, იმჟამად – ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროს მიერ ხსენებული საწარმოს პრივატიზებაზე თანხმობის მიუცემლობის მოტივაცია იყო დაუსაბუთებელი და უკანონო.

მოსარჩელემ განმარტა, რომ ამ საწარმოს პრივატიზებაზე ზემოაღნიშნული უწყებების მიერ უარის თქმის არგუმენტები საფუძველს იყო მოკლებული, კერძოდ, აღნიშნული საწარმოს პრივატიზებაზე უარის თქმა აშკარად არასწორი იყო იმ საფუძველით, თითქოს ხსენებული სახაზინო საწარმო წარმოადგენდა წმინდა სამეცნიერო-კვლევით დაწესებულებას და 1997 წლამდე პრივატიზებას არ ექვემდებარებოდა. აღნიშნული საწარმოს საქმიანობის ძირითადი მიმართულებები იყო ახალი ტექნოლოგიები, ორგანიზაცია, მექანიზაცია, მშენებლობა, წარმოება, საყოფაცხოვრებო მომსახურება, კომერცია და სხვა. გარდა ამისა, უსაფუძვლო იყო მოპასუხე ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროს არგუმენტაცია იმის შესახებ, რომ სახაზინო საწარმოს შენობა და სხვა ქონება სახელმწიფო საკუთრებაში იყო, რის გამოც მისი ფლობისა და ამ ქონებით სარგებლობის უფლება ჰქონდა ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროს, რომელიც იყო მისი პრივატიზების წინააღმდეგი. უსამართლო იყო მოპასუხე ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროს მიერ პრივატიზებაზე თანხმობის მიუცემლობის ერთ-ერთ მოტივად იმაზე მითითება, რომ სახაზინო საწარმო წინანდელი დატვირთვით ვერ მუშაობდა.

მოსარჩელის მტკიცებით, ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტრო არასწორად უკავშირებდა მოსარჩელე საწარმოს პრივატიზებას საწარმოს შენობაში აფხაზეთის ა/რ დევნილი აფხაზეთის ა/რ მშენებლობის მინისტრის – როლანდ მიქაუტაძის ოჯახის დროებით ცხოვრებას. აღნიშნული არ წარმოადგენდა პრივატიზების შემაფერხებელ გარემოებას. ასევე არასწორი იყო ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროს მიერ მოსარჩელე საწარმოს შენობის პირველი სართულის პრივატიზაციაზე უარის თქმის მოტივად იმაზე მითითება, რომ იმავე შენობის პირველ სართულზე განთავსებული „თბილწყალგეოს“ ლაბორატორიის გადატანა იყო რთული და ხსენებული შენობის პირველი და მეორე სართულები ამავე სამინისტროს სჭირდებოდა, რაც არ შეესაბამებოდა სინამდვილეს. ამ სახაზინო საწარმოიდან „თბილწყალგეოს“ ლაბორატორიის გადატანაზე არსებობდა ამავე სახაზინო საწარმოს შესაბამისი ზემდგომი ორგანოს 1988წ. 2 სექტემბრისა და 1994წ. 17 იანვრის ბრძანებები. აღნიშნული ლაბორატორიის კუთვნილი ფართი არ იყო დანიშნულებით გამოყენებული და არც მისი გადატანა არ იყო დაკავშირებული დიდ ხარჯებთან. ამ სახაზინო საწარმოს შენობის პირველი და მეორე სართულები ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროსთვის არავითარ საჭიროებას არ წარმოადგენდა, ხოლო სახაზინო საწარმოს მიერ

საწარმოო დანიშნულებით მხოლოდ იმავე შენობის პირველი და მეორე სართულები გამოიყენებოდა, რომელთა გარეშეც მოსარჩელე საწარმო ვერ იარსებებდა და ვერ განახორციელებდა საკუთარი წესდებით გათვალისწინებულ ფუნქციებს, იმავე შენობის მესამე სართული კი გამოიყენებოდა მხოლოდ არასაწარმოო დანიშნულებით. ამ სახაზინო საწარმოს შენობის ნაწილი იმაჟამად ავარიულ მდგომარეობაში იყო, რაზედაც არსებობდა შესაბამისი ექსპერტიზის დასკვნა, რის გამოც სასწრაფოდ იყო საჭირო შენობის გამაგრებისა და სარემონტო სამუშაოების განხორციელება, რის ხარჯებსაც გაიღებდნენ საწარმოს თანამშრომლები მისი პრივატიზების საკითხის დადებითად გადაწყვეტის შემთხვევაში.

მოსარჩელის განმარტებით, ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტრომ უხეშად დაარღვია სახაზინო საწარმოს პრივატიზების თაობაზე შესაბამისი კანონის მოთხოვნები, უგულებელყოფილ იქნა იმავე საწარმოს მუშა-მოსამსახურეთა ინტერესები და დაირღვა მათი უფლებები, ხოლო თანამოპასუხე სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტრომ არ დაიკავა პრინციპული პოზიცია, დროულად არ განახორციელა სახაზინო საწარმოს პრივატიზება, მაშინ, როდესაც მას უნდა დაეკმაყოფილებინა საწარმოს შრომითი კოლექტივის აბსოლუტურად სწორი და კანონიერი მოთხოვნა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ მოითხოვა ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროს მიერ სახაზინო საწარმო „საქმშენორგმექტექსის“ პრივატიზების თანხმობაზე უარის არასწორად მიჩნევა და სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროსათვის იმავე სახაზინო საწარმოს 842 კვ.მ ფართის შენობისა და სხვა ქონების ამ საწარმოს შრომითი კოლექტივის მიერ იჯარა-გამოსყიდვის ფორმით პრივატიზების დავალება.

მოგვიანებით, მოსარჩელემ დააზუსტა სარჩელი და მოითხოვა სახაზინო საწარმო „საქმშენორგმექტექსის“ თანამშრომელთა უფლებების აღდგენა პრივატიზებაზე და სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროსთვის სახაზინო საწარმო „საქმშენორგმექტექსის“ ქონების იმავე საწარმოს კოლექტივზე პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების დავალება.

თბილისის ... რ-ნის სასამართლოს 1998წ. 17 სექტემბრის საოქმო განჩინებით მოცემულ საქმეში მესამე პირად დამოუკიდებელი მოთხოვნის გარეშე, მოპასუხის მხარეზე ჩაბმულ იქნა სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტრო.

თბილისის ... რ-ნის სასამართლოს 1998წ. 18 სექტემბრის გადაწყვეტილებით მოსარჩელის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა; სახაზინო საწარმო „საქმშენორგმექტექსის“ შრომით კოლექტივს აღუდგა უფლება და ნება დაერთო, სახელმწიფო მეთაურის 1994წ. 31 ივლისის №241 ბრძანებულების შესაბამისად, პირდაპირი მიყიდვის ფორმით შეესყიდა იმავე საწარმოს ბალანსზე მყოფი, ქ. თბილისში, ... გამზირის №17-ში მდებარე შენობის ნაწილი (მეორე და მესამე სართულები – მთლიანად, ხოლო პირველი სართულის – ნაწილი, რაც ეკუთვნოდა ამ საწარმოს ბალანსითა და ტექნიკური პასპორტით) და სხვა ქონება.

თბილისის ... რ-ნის სასამართლოს 1998წ. 18 სექტემბრის გადაწყვეტილებაზე საკასაციო საჩივარი წარადგინა ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტრომ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა სასამართლო კოლეგიის 1998წ. 20 ოქტომბრის განჩინებით გაუქმდა თბილისის ... რ-ნის სასამართლოს 1998წ. 18 სექტემბრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

თბილისის ... რ-ნის სასამართლოს 1999წ. 1 აპრილის გადაწყვეტილებით მოსარჩელის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა; სახაზინო საწარმო „საქმშენორგმექტექსის“ შრომით კოლექტივს აღუდგა უფლება და ნება დაერთო, სახელმწიფო მეთაურის 1994წ. 31 ივლისის №241 ბრძანებულების შესაბამისად, პირდაპირი მიყიდვის წესით მთლიანად შეესყიდა იმავე საწარმოს ბალანსზე მყოფი, ქ. თბილისში, ... გამზირის №17-ში მდებარე შენობა.

რ-ნის სასამართლომ მიიჩნია, რომ არასწორი იყო მოპასუხის უარი პრივატიზებაზე იმ მოტივით, რომ სადავო ობიექტი წარმოადგენდა მხოლოდ სამეცნიერო-კვლევით დაწესებულებას, რადგან „სამეწარმეო საქმიანობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს 1991წ. 25 ივლისის კანონის საფუძველზე, თბილისის ვაკის რ-ნის გამგეობის 1993წ. 19 ივლისის №394/4-03 დადგენილებით, სახელმწიფო საწარმო „საქმშენორგმექტექსის“ რეგისტრაციაში გატარდა, როგორც დამოუკიდებელი იურიდიული პირი, იგი წარმოადგენდა სახელმწიფო საწარმოს, გააჩნდა ქონება და აღნიშნული კანონის შესაბამისად, უფლება ჰქონდა, განეხორციელებინა ნებისმიერი სამეურნეო საქმიანობა, რაც არ იყო აკრძალული საქართველოს კანონმდებლობით.

რ-ნის სასამართლომ აღნიშნა, რომ სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტრო მოსარჩელისათვის გაგზავნილ შესაბამის წერილში მიუთითებდა, რომ იგი ვერ ახდენდა მისი ობიექტის პრივატიზებას იმის გამო, რომ ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტრო არ იყო ამაზე თანახმა და არა იმის გამო, რომ იგი წარმოადგენდა სამეცნიერო-კვლევით და საპროექტო-საძიებო დაწესებულებას.

რ-ნის სასამართლომ ასევე უსაფუძვლოდ მიიჩნია მოპასუხე ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროს მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ მოსარჩელეს ჯერ უნდა შეექმნა სამეურნეო ამხანაგობა და ამის შემდეგ უნდა მიემართა სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროსათვის ობიექტის პრივატიზების თხოვნით. რ-ნის სასამართლოს მოსაზრებით, მოსარჩელის მიერ დაცული იყო კანონის მოთხოვნები ობიექტის საპრივატიზაციოდ მიმართვის შესახებ, კერძოდ, ჩატარდა კოლექტივის კრება, რომელმაც მიიღო გადაწყვეტილება ამ საწარმოს პირდაპირი წესით შესყიდვაზე, კრების ოქმი კი გაეგზავნა სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს. რაც შეეხებოდა სამეურნეო ამხანაგობას, იგი უნდა შექმნილიყო მხოლოდ მას შემდეგ, როდესაც მიღებული იქნებოდა გადაწყვეტილება აღნიშნული ობიექტის პრივატიზების თაობაზე და იგი შეტანილი იქნებოდა საპრივატიზაციო ნუსხაში. საპრივატიზაციო კომისია მოახდენდა მის შეფასებას და ამ ობიექტის მუშაკებს შეატყობინებდა, რომ მათ ეძლეოდათ ამხანაგობის შექმნის უფლება, საამისო თანხა კი აღნიშნულ ამხანაგობას უნდა გადაეხადა პრივატიზების თაობაზე დადებითი გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ. რაიონულმა სასამართლომ ასევე მიუთითა, რომ ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტრომ თანხმობა განაცხადა სადავო ობიექტის მხოლოდ მესამე სართულის პრივატიზებაზე, ხოლო მისი პირველი და მეორე სართულის პრივატიზებას არ დაეთანხმა გაურკვეველი მიზეზების გამო, მაშინ, როდესაც იგი არ უარყოფდა სადავო ობიექტის ყველა სართულის მოსარჩელის ბალანსზე არსებობას. რაც შეეხებოდა იმავე შენობის პირველ სართულზე განლაგებულ ლაბორატორიას, დადგენილი იყო, რომ დაკავებული ფართი მას უნდა გაეთავისუფლებინა ჯერ კიდევ 1988 წელს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, რ-ნის სასამართლომ მიიჩნია, რომ დარღვეული იყო სახაზინო საწარმო „საქმშენორგმექტექსის“ შრომითი კოლექტივის შესაბამისი უფლება და იგი აღდგენილი უნდა ყოფილიყო სახელმწიფო მეთაურის 1994წ. 31 ივლისის №241 ბრძანებულების შესაბამისად.

თბილისის ... რ-ნის სასამართლოს 1999წ. 1 აპრილის გადაწყვეტილებაზე მოპასუხებმა – ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტრომ და სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტრომ ცალ-ცალკე წარადგინეს საკასაციო, თავისი არსით სააპელაციო საჩივრები და მოითხოვეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

თბილისის საოლქო სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა სააპელაციო პალატის 1999წ. 22 ივნისის განჩინებით გაუქმდა თბილისის ... რ-ნის სასამართლოს 1999წ. 1 აპრილის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა თბილისის ვაკე-... რაიონულ სასამართლოს.

თბილისის საოლქო სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა სააპელაციო პალატის 1999წ. 22 ივნისის განჩინება საკასაციო წესით გასაჩივრა სახაზინო საწარმო „საქმშენორგმექტექსმა“, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და საქმის ხელახლა განსახილველად იმავე სასამართლოს სხვა შემადგენლობისთვის დაბრუნება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 1999წ. 8 ოქტომბრის განჩინებით გაუქმდა თბილისის საოლქო სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა სააპელაციო პალატის 1999წ. 22 ივნისის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა თბილისის საოლქო სასამართლოს იმავე პალატას.

თბილისის საოლქო სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა სააპელაციო პალატის 1999წ. 9 დეკემბრის საოქმო განჩინებით ამ საქმეში მესამე პირებად ჩაენბენ ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროს სამეცნიერო-კვლევითი ინსტიტუტი „თბილწყალგეო“ და როლანდ მიქაუტაძე, ხოლო იმავე პალატის 2000წ. 5 ივნისის განჩინებით მოცემული საქმე განსჯადობით განსახილველად გადაეცა უფლებამოსილ სასამართლოს – თბილისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატას.

2003წ. 17 თებერვალს მოსარჩელემ თბილისის საოლქო სასამართლოში წარადგინა დაზუსტებული სარჩელი და მოსარჩელედ მიუთითა ყოფილი სახაზინო საწარმო „საქმშენორგმექტექსის“ შრომით კოლექტივზე – კონკრეტულ ფიზიკურ პირთა ჯგუფზე.

თბილისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2003წ. 26 თებერვლის გადაწყვეტილებით ურბანიზაციისა და მშენებლობის

სამინისტროს და სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა; გაუქმდა თბილისის ... რ-ნის სასამართლოს 1999წ. 1 აპრილის გადაწყვეტილება და სააპელაციო სასამართლოს მიერ მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ყოფილი სახაზინო საწარმო „საქმშენორგმექტექსის“ შრომითი კოლექტივის ფიზიკურ პირთა ჯგუფის – ვ. უ-ძისა და სხვათა სარჩელი არ დაკმაყოფილდა ხანდაზმულობის გამო.

სააპელაციო სასამართლომ სკ-ის 1507-ე მუხლზე მითითებით, მიიჩნია, რომ სადავო ურთიერთობის მოსაწესრიგებლად გამოყენებული უნდა ყოფილიყო საქართველოს 1964წ. სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 75-ე მუხლით დადგენილი სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადა, რომლის მიხედვითაც, ზემოაღნიშნული სარჩელი იყო ხანდაზმული.

თბილისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2003წ. 26 თებერვლის გადაწყვეტილებაზე საკასაციო საჩივარი წარადგინეს ყოფილი სახაზინო საწარმო „საქმშენორგმექტექსის“ შრომითი კოლექტივის წევრებმა – ვ. უ-ძემ და სხვებმა, რომელთაც მოითხოვეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და საქმის ხელახლა განსახილველად იმავე სასამართლოსთვის დაბრუნება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2003წ. 9 ოქტომბრის განჩინებით ყოფილი სახაზინო საწარმო „საქმშენორგმექტექსის“ შრომითი კოლექტივის წევრების – ფიზიკურ პირთა ჯგუფის – ვ. უ-ძისა და სხვათა საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა თბილისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2003წ. 26 თებერვლის გადაწყვეტილება და საქმე არსებითად განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

საკასაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ სახელმწიფო მეთაურის 1994წ. 29 მაისის №178 ბრძანებულებით დამტკიცდა „პრივატიზაციის პროცესში ვაჭრობის, საზოგადოებრივი კვებისა და საყოფაცხოვრებო მომსახურების სფეროს საწარმოების მუშაკთათვის ობიექტების პირდაპირი მიყიდვის შესახებ დებულება“, რომლის მე-3 მუხლის თანახმად, ობიექტის პირდაპირი მიყიდვა ხორციელდებოდა მხოლოდ მუშაკთა მიერ შექმნილ ამხანაგობებზე, რომლებიც აერთიანებდა ობიექტში მომუშავეთა 50%-ზე მეტს.

საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საწარმო „საქმშენორგმექტექსის“ შრომითმა კოლექტივმა 1994წ. 4 დეკემბერს ჩატარებულ კრებაზე მიიღო გადაწყვეტილება პირდაპირი მიყიდვის ფორმით საწარმოს პრივატიზების შესახებ და სათანადო მასალები წარადგინა საქართველოს ყოფილ არქიტექტურისა და მშენებლობის საქმეთა კომიტეტში და სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროში. სახელმწიფო მეთაურის 1994წ. 29 მაისის №178 ბრძანებულების მოქმედების პერიოდში იმავე საწარმოს შრომითმა კოლექტივმა რამდენჯერმე მიმართა სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს, რათა კოლექტივისათვის ეცნობებინა ამ საწარმოს პრივატიზების თაობაზე მიღებული გადაწყვეტილების შესახებ. მიუხედავად იმისა, რომ საქართველოს არქიტექტურისა და მშენებლობის საქმეთა კომიტეტს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროში წარდგენილი ჰქონდა პრივატიზების განხორციელების პროგრამა და იგი თანახმა იყო იმავე შრომითი კოლექტივისათვის ამ საწარმოს პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებაზე, მოცემულ საქმეზე დართული შესაბამისი წერილებით დადგენილი იყო, რომ სამინისტრო დამატებით სთხოვდა აღნიშნულ კომიტეტს, გამოეთქვა თავისი მოსაზრება საწარმოს პრივატიზების შესახებ. სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტრომ 1995წ. 6 ნოემბერს აცნობა საწარმო „საქმშენორგმექტექსის“, რომ იმ ეტაპზე მიზანშეუწონლად მიაჩნდა პრივატიზაციის განხორციელება. საკასაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს 1964წ. სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 75-ე მუხლის თანახმად, საერთო ვადა უფლების დაცვისა იმ პირის სარჩელით, რომლის უფლებაც დარღვეული იყო, შეადგენდა სამ წელს, ხოლო იმავე კოდექსის მე-80 მუხლის შესაბამისად, სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადა იწყებოდა სარჩელის უფლების წარმოშობის დღიდან. სარჩელის უფლება წარმოიშობოდა იმ დღეს, როდესაც პირი შეიტყობდა ან უნდა შეეტყო თავისი უფლების დარღვევის შესახებ.

საკასაციო სასამართლო არ დაეთანხმა სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ, ვინაიდან სახელმწიფო მეთაურის 1994წ. 29 მაისის №178 ბრძანებულება მოქმედებდა 1995წ. 29 მაისამდე, ამიტომ მოსარჩელეს თავისი უფლების დარღვევის შესახებ უნდა შეეტყო ამ დრომდე და აქედან უნდა ათვლილიყო სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადაც.

საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სახაზინო საწარმო „საქმშენორგმექტექსის“ შრომითი კოლექტივის მიერ შესაბამისი განაცხადი წარდგენილ იქნა 1994წ. დეკემბერში, ანუ სახელმწიფო

მეთაურის 1994წ. 29 მაისის №178 ბრძანებულების მოქმედების პერიოდში, რის გამოც ამ შრომითმა კოლექტივმა ხსენებული ბრძანებულებით დამტკიცებული დებულებით განსაზღვრულ ვადაში განახორციელა იმავე დებულებით მინიჭებული უფლების რეალიზაცია და გამოთქვა სურვილი პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების თაობაზე, მაგრამ სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტრომ მოსარჩელე საწარმოს შრომითი კოლექტივის მიერ წარდგენილ განაცხადზე გადაწყვეტილება მიიღო და აცნობა იგი მოსარჩელეს მხოლოდ 1995წ. 6 ნოემბერს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქართველოს 1964წ. სამოქალაქო სამართლის კოდექსის მე-80 მუხლის თანახმად, თავისი უფლების დარღვევის შესახებ მოსარჩელისთვის ცნობილი გახდა 1995წ. 6 ნოემბერს და სწორედ ამ დროიდან უნდა მომხდარიყო სასამართლოში სარჩელის წარდგენის (სასარჩელო ხანდაზმულობის) ვადის ათვლაც.

ამასთან, საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ სახელმწიფო მეთაურის 1994წ. 29 მაისის №178 ბრძანებულების შესაბამისად, ობიექტის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების უფლება ენიჭებოდა საწარმოს შრომითი კოლექტივის მიერ შექმნილ ამხანაგობას, რომელიც არ წარმოადგენდა საქართველოს 1964წ. სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 75-ე მუხლის მეორე წინადადებით განსაზღვრულ სახელმწიფო ორგანიზაციას, კოლმეურნეობასა და სხვა კოოპერატიულ და საზოგადოებრივ ორგანიზაციას, რომელთა მიერ სასამართლოში სარჩელის შეტანის ვადა განისაზღვრებოდა ერთი წლით. აქედან გამომდინარე, მოცემულ დავაზე სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადა შეადგენდა სამ წელს, რომლის ათვლაც უნდა დაწყებულიყო 1995წ. 6 ნოემბრიდან. ამდენად, სასამართლოში სარჩელის წარდგენის დროისთვის სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადა გასული არ იყო. იმის გათვალისწინებით, რომ სააპელაციო სასამართლომ იმსჯელა მხოლოდ სარჩელის ხანდაზმულობაზე და არსებითად არ გამოარკვია სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობა, ამიტომ საკასაციო სასამართლო მოკლებული იყო შეძლებლობას, არსებითად ემსჯელა სარჩელზე და მიეღო გადაწყვეტილება.

თბილისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2004წ. 22 ივნისის საოქმო განჩინებით ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროს უფლებამონაცვლე საქართველოს ინფრასტრუქტურისა და განვითარების სამინისტროს მიერ სააპელაციო საჩივარზე უარის თქმის გამო, იმ მოტივით, რომ ხსენებულ სამინისტროს აღარ გააჩნდა სახელმწიფო ქონების ფლობის ფუნქცია და მის კომპეტენციაში აღარ შედიოდა კერძო სამართლის იურიდიულ პირთა სტატუსის მქონე ორგანიზაციათა ბალანსზე რიცხული სახელმწიფო ქონების პრივატიზების ან ამ ქონების სხვა საწარმოებზე გადაცემის შესახებ გადაწყვეტილებების მიღებაში მონაწილეობა, იმავე სააპელაციო საჩივარზე შეწყდა საქმის წარმოება.

თბილისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2004წ. 22 ივნისის განჩინებით სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა თბილისის ... რ-ნის სასამართლოს 1999წ. 1 აპრილის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქართველოს რესპუბლიკის მთავრობის 1992წ. 11 აგვისტოს №829 დადგენილებით დამტკიცებული „სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების სახელმწიფო პროგრამის“ მე-2 მუხლის მეზღუდა ზოგიერთი სახელმწიფო საწარმოსა და ობიექტის პრივატიზების აკრძალვის თაობაზე, არ ვრცელდებოდა სახაზინო საწარმო „საქმშენორგმექტექსის“ მიმართ და „პრივატიზების პროცესის მოწესრიგებისა და დაჩქარების ზოგიერთი ღონისძიების შესახებ“ სახელმწიფო მეთაურის 1994წ. 29 მაისის №178 ბრძანებულებაში ცვლილებების შეტანის შესახებ“ სახელმწიფო მეთაურის 1994წ. 31 ივლისის №241 ბრძანებულების მე-3 მუხლის შესაბამისად, პრივატიზების ზემოაღნიშნული პროგრამის მე-3 მუხლის გათვალისწინებით, შეძლებული იყო სახაზინო საწარმოს პრივატიზება პირდაპირი მიყიდვის წესით.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ მოსარჩელე საწარმოს წესდების ფორმულირება, რომლის თანახმადაც, ხსენებული საწარმო, საქმიანობის საგნის მიხედვით, კომერციული საზოგადოება იყო, რომელიც მრავალმხრივ სამშენებლო საქმიანობას ახორციელებდა მოგების მიღების მიზნით, მათ შორის – მრეწველობის ნარჩენებისა და ადგილობრივი ნედლეულის ბაზაზე ეფექტური და იაფფასიანი სამშენებლო ნაკეთობების წარმოებას სამეცნიერო-კვლევითი სამუშაოების ჩატარების გზით, ისევე, როგორც მისი სახელწოდება ან საწარმოს წინამორბედი ორგანიზაციის ადრინდელი სტატუსი, ვერ განდებოდა ამ საწარმოს სამეცნიერო დაწესებულებისადმი არსობრივად მიკუთვნების საფუძველი. ხსენებული სახაზინო საწარმოს საქმიანობის საგნის მთლიანობაში

შეფასების გათვალისწინებით, იმ გარემოებების მხედველობაში მიღებით, რომ აღნიშნული საწარმოს საქმიანობის მიზანი არ იყო ფუნდამენტური ხასიათის გამოკვეთილი თეორიული კვლევა, თავისი წესდებით საწარმო არ განეკუთვნებოდა სამეცნიერო-კვლევით ინსტიტუტს ან გამოკვეთილი სამეცნიერო პროფილის მქონე სხვა ორგანიზაციას და ამავე საწარმოს საქმიანობას არ ახორციელებდნენ სამეცნიერო კადრები. აღნიშნულთან მიმართებაში, სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ეკონომიკის სამინისტროს მეცნიერებისა და ტექნოლოგიების დეპარტამენტის №08-01/25 წერილზე, რომლის თანახმად, ხსენებული საწარმო არ მიეკუთვნებოდა სამეცნიერო-კვლევითი ინსტიტუტების კატეგორიას.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზებაზე შეზღუდვის დაწესების სახელმწიფოებრივი მიზნის გათვალისწინებით, რაც, მათ შორის, სახელმწიფო სამეცნიერო პროტენციალის შესუსტების თავიდან აცილების მიზნით, სტრატეგიული დანიშნულების ფუნდამენტური მეცნიერული კვლევის ობიექტების პრივატიზების ნაჩქარევი განსახელმწიფოებრიობის თავიდან აცილებას ისახავდა მიზნად, სახაზინო საწარმო „საქმენორგემექტქის“ პრივატიზება არ ეწინააღმდეგებოდა ზემოაღნიშნული პროგრამის მიზნებს, მით უფრო, რომ ამ პრივატიზების პროგრამის მე-2 მუხლის შეზღუდვა, მისი სიტყვასიტყვით განმარტებით, არ მოიცავდა კომერციულ იურიდიულ პირებს.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის მოსაზრება მოსარჩელის მიერ „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს 1991წ. 9 სექტემბრის კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის მოთხოვნის დარღვევის თაობაზე და აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში ის გარემოება, რომ ამ საწარმოს შრომითი კოლექტივის სახელით განცხადებას ხელს აწერდა მხოლოდ ამავე საწარმოს დირექტორი, წარმოადგენდა ფორმალური ხასიათის დარღვევას, რომლის გამოსწორებაც შეძლებელი იყო სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს მიერ შესაბამის განცხადებაზე პასუხის კანონით დადგენილ ვადაში გაცემის შემთხვევაში და ამდენად, იგი არ განეკუთვნებოდა არსებითი ხასიათის ისეთ დარღვევას, რაც საქმეზე სხვაგვარი გადაწყვეტილების გამოტანას გამოიწვევდა. მოცემულ შემთხვევაში გადაწყვეტი იყო ის გარემოება, რომ ხსენებული განცხადების შეტანის დროისათვის ჩატარებული იყო ამ საწარმოს მუშაკთა კრება და ამავე საწარმოს შრომით კოლექტივს გამოხატული ჰქონდა თავისი ნება პირდაპირი მიყიდვის წესით საწარმოს პრივატიზების განხორციელებაზე, რაც შესაბამის ოქმშიც იყო ასახული.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ პრივატიზების განხორციელების დამაბრკოლებელი გარემოება ვერ გახდებოდა ამ საწარმოს ბალანსზე არსებულ შენობაში „თბილწყალგეოს“ განთავსება და როლანდ მიქაუტაძის ოჯახის ცხოვრება, ვინაიდან პრივატიზების გზით ქონების მესაკუთრის შეცვლა არ გულისხმობდა წინანდელი მესაკუთრის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების გაქარწყლებას და ახალი მესაკუთრე რჩებოდა ვალდებულ პირად პრივატიზაციის ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად.

თბილისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2004წ. 22 ივნისის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრომ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2005წ. 11 მარტის განჩინებით საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა თბილისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2004წ. 22 ივნისის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

საკასაციო სასამართლომ არ გაიზიარა სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ საწარმოს პრივატიზების შესახებ განცხადებაზე მხოლოდ მისი დირექტორის ხელმოწერა ფორმალური ხასიათის დარღვევა იყო. საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს 1991წ. 9 აგვისტოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის იმპერატიულ მოთხოვნას წარმოადგენდა, რომ საწარმოს მუშაკთა განცხადება საწარმოს პრივატიზების შესახებ განსახილველად მიღებოდა იმ შემთხვევაში, თუ მას ხელს აწერდა საწარმოს მუშაკთა ნახევარზე მეტი. საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ კანონით დადგენილი წესის დაუცველობა, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ჰქონდა ადგილი, არ შეიძლება არაარსებითი ხასიათის დარღვევად ჩათვლილიყო.

საკასაციო სასამართლომ ასევე მიიჩნია, რომ იმ გარემოებების გათვალისწინებით, რომ სააპელაციო სასამართლოს არ უმსჯელია საკასაციო საჩივარში მითითებულ ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროს 2000წ. 17 აპრილის №02/380 წერილთან დაკავშირებით, რომელშიც მითითებული იყო, რომ „საქმენორგმექტექსი“ იყო სამეცნიერო დაწესებულება და სააპელაციო სასამართლო მხოლოდ საქართველოს ეკონომიკის სამინისტროს მეცნიერებისა და ტექნოლოგიების დეპარტამენტის შესაბამის წერილს დაეყრდნო, სააპელაციო სასამართლოს კიდევ ერთხელ უნდა ემსჯელა „საქმენორგმექტექსის“ პროფილის შესახებ, რადგან საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, მხოლოდ ის ფაქტი, რომ იგი დანიშნულებისამებრ არ ფუნქციონირებდა, აღნიშნული საწარმოს კომერციულ საზოგადოებად მიჩნევის საფუძველი არ იყო.

საკასაციო სასამართლომ, აგრეთვე, მიიჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს უნდა ემსჯელა იმაზეც, რომ, მაშინ, როდესაც ძალადაკარგული იყო სახელმწიფო მეთაურის 1994წ. 29 მაისის №178 და 31 ივლისის №241 ბრძანებულებები, რომლებიც ნორმატიულ აქტებს წარმოადგენდა და რომელთა საფუძველზეც უნდა მომხდარიყო სადავო ქონების პრივატიზება სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში – ამ საწარმოს პირდაპირი წესით მიყიდვის განხორციელება, რამდენად იყო მისი პრივატიზება იმჟამად შე-ძლებელი. აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლომ გასაჩივრებული განჩინება იურიდიულად დაუსაბუთებლად მიიჩნია.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 5 დეკემბრის განჩინებით საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის ... რ-ნის სასამართლოს 1999წ. 1 აპრილის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა მოსაზრება იმის შესახებ, რომ საწარმო „საქმენორგმექტექსი“ იყო სამეცნიერო-კვლევითი დაწესებულება და აღნიშნულის გამო, მისი პრივატიზება ეწინააღმდეგებოდა მოქმედ კანონმდებლობას. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ აღნიშნული მოსაზრება იყო უსაფუძვლო, რადგან საქართველოს რესპუბლიკის მთავრობის 1992წ. 11 აგვისტოს №829 დადგენილებით მოწონებული „საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების სახელმწიფო პროგრამის“ მე-2 ნაწილის მიხედვით, მართლაც შეზღუდული იყო სამეცნიერო-კვლევით დაწესებულებათა პრივატიზაცია, მაგრამ ასეთი ობიექტების ნუსხას, სახელმწიფო ინტერესებიდან გამომდინარე, „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს 1991წ. 9 აგვისტოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ყოველწლიურად განსაზღვრავდა საქართველოს რესპუბლიკის მთავრობა და ამტკიცებდა საქართველოს რესპუბლიკის უზენაესი საბჭო. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ საქმეში არ მოიპოვებოდა (წინამდებარე სარჩელის შეტანიდან – 1998 წლიდან გასული იყო 9 წელი) და ამ ხნის განმავლობაში აპელანტის მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი მტკიცებულება იმის შესახებ, რომ საწარმო „საქმენორგმექტექსი“ კანონით დაგენილი წესით იყო შეტანილი იმ ობიექტთა ნუსხაში, რომლებიც არ ექვემდებარებოდა პრივატიზებას. სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროსადმი საქართველოს არქიტექტურისა და მშენებლობის საქმეთა კომიტეტის თავმჯდომარის 1994წ. 5 ივლისის №4-234 წერილის თანახმად, საქართველოს არქიტექტურისა და მშენებლობის საქმეთა კომიტეტის სისტემაში არ არსებობდა ორგანიზაციები, რომლებიც არ დაექვემდებარებოდა პრივატიზებას.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ „საქმენორგმექტექსი“ თბილისის ვაკის რ-ნის სასამართლოს 1993წ. 19 ივლისის №394/4-03 დადგენილებით რეგისტრირებული იყო „სამეწარმეო საქმიანობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის 1991წ. 25 ივლისის კანონის მე-11 მუხლის მე-8 პუნქტით განსაზღვრული ორგანიზაციულ-სამართლებრივი ფორმით – სახელმწიფო საწარმოს სახით. ამ საწარმოზე გაცემული მუდმივი მოწმობის მიხედვით კი, ამავე საწარმოს საქმიანობის ძირითადი მიზნები და ამოცანები იყო – მშენებლობა, ახალი მასალები, ტექნოლოგიები, მექანიზაცია, განაშენიანების დამუშავება და არა სამეცნიერო-კვლევითი საქმიანობის წარმოება. თბილისის ვაკის რ-ნის სასამართლოს 1996წ. 9 სექტემბრის №5/7-53 დადგენილებით, ყოფილი სახელმწიფო საწარმოს ბაზაზე, „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული ორგანიზაციულ-სამართლებრივი ფორმით, დაფუძნებულ იქნა სახაზინო საწარმო „საქმენორგმექტექსი“.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ „სამეწარმეო საქმიანობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონით და შემდგომში „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი

ორგანიზაციულ-სამართლებრივი ფორმით დაფუძნებულ საწარმოთა ძირითად მიზანს წარმოადგენდა მოგების მიღება. აღნიშნული საწარმოები ეკონომიკურად და ორგანიზაციულად დამოუკიდებლები იყვნენ. ხსენებული გარემოება კი იმაზე მიუთითებდა, რომ სახელმწიფო საწარმო და/ან სახაზინო საწარმო „საქმწენორგმექტექსი“ რეგისტრაციის დღიდან თვითდაფინანსებაზე მყოფი კერძო სამართლის სამეწარმეო სუბიექტი იყო და არა საჯარო სამართლის იურიდიული პირი, საჯარო დაწესებულება – სამეცნიერო-კვლევითი ინსტიტუტი, რომლის დაფინანსების წყაროსაც სახელმწიფო ბიუჯეტი წარმოადგენდა. ასევე, სადავო არ იყო ის გარემოება, რომ სამეცნიერო დაწესებულებები, სამეცნიერო-კვლევითი ინსტიტუტები, ცენტრები, სამეცნიერო-კვლევითი ექსპედიციები და ამ ტიპის სხვა დაწესებულებები მეცნიერებათა აკადემიის შემადგენლობაში შედიოდა სტრუქტურული ერთეულების სახით. მათ წესდებებსა და ღირებულებებს ამტკიცებდა მეცნიერებათა აკადემიის უფლებამოსილი ორგანო და არა შესაბამისი სამინისტროს ხელმძღვანელი პირი, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანო და/ან სასამართლო, როგორც ეს „საქმწენორგმექტექსის“ შემთხვევაში იყო.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ, როგორც წესი, მეცნიერებათა აკადემიის სამეცნიერო დაწესებულების დანიშნულება იყო ფუნდამენტური ხასიათის თეორიული და ექსპერიმენტული კვლევა, მეცნიერების შესაბამის დარგებში გამოყენებითი ხასიათის სამუშაოების ჩატარება და კვალიფიციური მეცნიერული კადრების მომზადება. „საქმწენორგმექტექსის“ ფუნქციები კი განსაზღვრული იყო „სამეწარმეო საქმიანობის საფუძვლების შესახებ“ და „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონების საფუძველზე დაფუძნებული „საქმწენორგმექტექსის“ წესდებებით, რომელთა მიხედვითაც, ამ საწარმოს საქმიანობის სფერო იყო არა სამეცნიერო კვლევების ჩატარება და კვალიფიციური კადრების მომზადება, არამედ – მოგების მიღების მიზნით, მრეწველობის ნარჩენების, იაფფასიანი სამშენებლო ნაკეთობების, სამშენებლო, სამონტაჟო და კანონით აუკრძალავი სხვა საქმიანობის წარმოება. შესაბამისი წესდებით განსაზღვრული საქმიანობის უზრუნველსაყოფად კი, ამ საწარმოს საშტატო განრიგით განსაზღვრული იყო მთავარი ინჟინრის, მარკეტინგისა და კომერციის დარგში ღირებულების მოადგილის, ელექტრომექანიკოსის, ტექნოლოგის, საქმეთა მწარმოებლის, საყოფაცხოვრებო, სამრეწველო, მეცხოველეობისა და დამხმარე შენობა-ნაგებობების გათბობის სპეციალისტების, თბოტექნიკოსებისა და სხვა სამეურნეო ხასიათის საშტატო ერთეულები, ანუ ამავე საწარმოს საშტატო განრიგით გათვალისწინებული არ იყო მეცნიერებათა კანდიდატის, მეცნიერებათა დოქტორის, თუ სხვა სამეცნიერო კადრების არსებობა, რაც ასევე იმაზე მიუთითებდა, რომ „საქმწენორგმექტექსის“ საქმიანობის სფერო, სახელმწიფო საწარმოდ მისი რეგისტრაციის დღიდან, არ წარმოადგენდა და სააპელაციო სასამართლოს მიერ ამ განჩინების მიღებისასაც არ იყო ფუნდამენტური ხასიათის თეორიული და ექსპერიმენტული კვლევის ჩატარება და კვალიფიციური სამეცნიერო კადრების მომზადება.

საწარმო „საქმწენორგმექტექსის“ სტატუსთან დაკავშირებით, სააპელაციო სასამართლომ ასევე ყურადღება გაამახვილა შემდეგ მტკიცებულებებზე: საქართველოს ეკონომიკის, მრეწველობისა და ვაჭრობის სამინისტროს მეცნიერებისა და ტექნოლოგიების დეპარტამენტის 2003წ. 4 თებერვლის №08-01/25 დასკვნის მიხედვით, ყოფილი სახელმწიფო საწარმო „საქმწენორგმექტექსი“ არ მიეკუთვნებოდა სამეცნიერო-კვლევითი ინსტიტუტების კატეგორიას; საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს 1998წ. 19 ოქტომბრის №06/10-590 წერილის თანახმად, „სამეწარმეო საქმიანობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს ადრე მოქმედი კანონისა და „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს იმჟამად მოქმედი კანონის თანახმად, ყოფილი სახელმწიფო საწარმო „საქმწენორგმექტექსი“ ითვლებოდა კერძო სამართლის იურიდიულ პირად; საქართველოს პარლამენტის იურიდიულ საკითხთა კომიტეტის 2005წ. 27 სექტემბრის №11341/4-10/1759 განმარტების მიხედვით, კერძო სამართლის იურიდიული პირი – სახაზინო საწარმო „საქმწენორგმექტექსი“ არ შეიძლებოდა მიეკუთვნებოდა სამეცნიერო-კვლევით დაწესებულებათა კატეგორიას, ვინაიდან აღნიშნული დაწესებულებები შედიოდა მეცნიერებათა აკადემიის შესაბამისი განყოფილების შემადგენლობაში და უშუალოდ ექვემდებარებოდა მეცნიერებათა აკადემიის პრეზიდიუმს. მეცნიერებათა აკადემია თვითონ წარმოადგენდა საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს, ხოლო მის შემადგენლობაში შემავალი სამეცნიერო-კვლევითი დაწესებულება ვერ იქნებოდა რეგისტრირებული სამეწარმეო საქმიანობის სუბიექტად და შესაბამისად, ვერც მოგებაზე ორიენტირებული.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გამო, სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროს 2000წ. 17 აპრილის №02/380 წერილში ასახული მოსაზრება იმის

შესახებ, რომ „საქმწმენორგმექტექსი“ სამეცნიერო-კვლევით ინსტიტუტს წარმოადგენდა, მაშინ, როდესაც ხსენებული სამინისტრო იმავე წერილში თვითონვე ადასტურებდა, რომ „საქმწმენორგმექტექსი“ დაფუძნებული იყო „სამეწარმეო საქმიანობის საფუძვლების შესახებ“ და „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონების შესაბამისად და მას მინიჭებული ჰქონდა ჯერ სახელმწიფო საწარმოს, ხოლო შემდგომ – სახაზინო საწარმოს სტატუსი. აღნიშნული კი იმაზე მიუთითებდა, რომ ხსენებული საწარმო, როგორც კერძო სამართლის სამეწარმეო სუბიექტი, სამეცნიერო-კვლევითი დაწესებულების, ანუ საჯარო სამართლის სუბიექტის სტატუსის მატარებელი არ იყო. აღნიშნული გარემოება ასევე დადგენილი იყო საქართველოს პრეზიდენტის 2002წ. 20 მარტის №118 ბრძანებულებით, რომლითაც ცვლილებები იქნა შეტანილი საქართველოს პრეზიდენტის 1999წ. 12 დეკემბრის №668 ბრძანებულებაში და ძალადაკარგულად იქნა გამოცხადებული ამ ბრძანებულების „საქმწმენორგმექტექსის“ საჯარო სამართლის იურიდიულ პირად რეგისტრაციის ნაწილი და ხსენებული საწარმო ამოღებულ იქნა ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროს საჯარო სამართლის იურიდიული პირების დანართის სიიდან. სწორედ აღნიშნული გარემოება დაელო საფუძვლად საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2002წ. 22 მარტის №3ვ/დ-157-კ-01 განჩინებას, „საქმწმენორგმექტექსის“ შრომითი კოლექტივის წევრთა სარჩელის გამო, საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ, რომლითაც ისინი მოითხოვდნენ საქართველოს პრეზიდენტის 1999წ. 12 დეკემბრის №668 ბრძანებულების შესაბამისი პუნქტის ბათილად ცნობასა და საჯარო სამართლის იურიდიულ პირებად გარდასაქმნელი ინსტიტუტების შემადგენლობიდან სახაზინო საწარმო „საქმწმენორგმექტექსის“ ამორიცხვას, ხოლო მოგვიანებით უარი განაცხადეს აღნიშნულ სარჩელზე იმ მოტივით, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2002წ. 20 მარტის №118 ბრძანებულებით ცვლილებები იქნა შეტანილი საქართველოს პრეზიდენტის 1999წ. 12 დეკემბრის №668 ბრძანებულებაში და ხსენებული საწარმო ამორიცხვა შესაბამისი სიიდან.

სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს 1991წ. 9 აგვისტოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის დათქმიდან გამომდინარე, „საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების სახელმწიფო პროგრამის“ მე-2 ნაწილის მიხედვით, სამეცნიერო დაწესებულებებისათვის დადგენილი შეზღუდვა ემსახურებოდა იმ მიზანს, რომ ნაჩქარევი პრივატიზაციით იმ ეტაპზე არ შესუსტებულიყო სამეცნიერო-კვლევითი საქმიანობა. საწარმო „საქმწმენორგმექტექსის“ პრივატიზება კი არ ეწინააღმდეგებოდა აღნიშნული პროგრამის მიზანს, ვინაიდან ამ საწარმოში დასაქმებული არ იყვნენ სამეცნიერო კადრები და არც არანაირი სამეცნიერო კვლევები არ მიმდინარეობდა, მით უფრო, რომ იმავე პრივატიზაციის პროგრამით გათვალისწინებული შეზღუდვა სამეწარმეო-კომერციულ კერძო სამართლის იურიდიულ პირებზე არ იყო დაწესებული.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე არ გაიზიარა მოსაზრება პრივატიზებაზე უარის თქმის დასასაბუთებლად „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების შესახებ“ კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის მოთხოვნის დარღვევაზე მითითებასთან დაკავშირებით. დასახელებული კანონის აღნიშნული ნორმის მიხედვით, საწარმოს მუშაკებს შეეძლოთ ინიციატივის წესით შეეტანათ განცხადება ამ საწარმოს პრივატიზების შესახებ და საწარმოს მუშაკთა განცხადება განსახილველად მიიღებოდა იმ შემთხვევაში, თუ მას ხელს აწერდა საწარმოს მუშაკთა ნახევარზე მეტი.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ, მართალია, მოცემულ შემთხვევაში, საქართველოს რესპუბლიკის არქიტექტურისა და მშენებლობის საქმეთა კომიტეტის თავმჯდომარისა და საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის მინისტრისადმი 1994წ. 20 დეკემბერს (№18) და 1994წ. 24 დეკემბერს (№20) გაგზავნილ განცხადებებს ხელს აწერდა სახელმწიფო საწარმო „საქმწმენორგმექტექსის“ დირექტორი, მაგრამ აღნიშნული განცხადებები შეიცავდა პირდაპირი წესით ქონების შესყიდვის თანხმობის მიღების შესახებ თხოვნას არა ერთპიროვნულად, არამედ ამ საწარმოს შრომითი კოლექტივის სახელით და ამ განცხადებებზე დართული იყო „საქმწმენორგმექტექსის“ შრომითი კოლექტივის 1994წ. 2 დეკემბრის საერთო კრების №8 ოქმი ხსენებული საწარმოს ქონების იმავე კოლექტივის მიერ პირდაპირი წესით შესყიდვის შესახებ ნების გამოვლენის თაობაზე, აღნიშნულ კრებას კი ესწრებოდა ამ საწარმოს მუშაკთა სრული შემადგენლობა – 28 თანამშრომელი და ხსენებული კრების ოქმით ნების გამოვლენა სადავო არ გამხდარა დასახელებული კოლექტივის წევრთა მიერ.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე მიიჩნია, რომ ზემოხსენებული საწარმოს მუშაკთა მიერ პირდაპირი შესყიდვის წესით ქონების პრივატიზაციის თაობაზე ნების გამოვლენა არაერთხელ იქნა დადასტურებული საქმის განხილვის შემდგომ ეტაპზეც წარმოდგენილ განცხადებებში. უფრო მეტიც, სასამართლოში წარდგენილ წინამდებარე სარჩელზე სათანადო მოსარჩელეებად სასამართლოს მიერ ცნობილ იქნენ „საქმშენორგმექტექსის“ მუშაკები და მათ არ განუცხადებიათ უარი ამ საწარმოს პირდაპირი წესით პრივატიზებაზე. პირდაპირი შესყიდვის წესით იმავე საწარმოს პრივატიზების შესახებ საქართველოს შესაბამისი სამინისტროებისადმი 1994წ. 20-24 დეკემბერს გაგზავნილი განცხადებები განსახილველად მიღებულად ითვლებოდა, ვინაიდან „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების შესახებ“ კანონის მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტით დადგენილ ერთთვიან ვადაში პრივატიზებაზე უარი ამ მოტივით გაცხადებული არ ყოფილა, კერძოდ, საქართველოს არქიტექტურისა და მშენებლობის საქმეთა კომიტეტის 1995წ. 14 აგვისტოს №04-149 წერილით სახელმწიფო ქონების მართვის მინისტრს 1995წ. 13 ივნისის წერილის პასუხად ეცნობა, რომ „საქმშენორგმექტექსის“ პრივატიზების საკითხი პრივატიზაციის სახელმწიფო პროგრამის მოთხოვნათა გათვალისწინებით, იმ ეტაპზე არ იყო მიზანშეწონილად მიჩნეული. სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 1995წ. 6 ნოემბრის №01-06/5784 წერილის მიხედვით კი, ვინაიდან საქართველოს არქიტექტურისა და მშენებლობის საქმეთა კომიტეტმა იმ ეტაპზე მიზანშეუწონლად მიიჩნია ამ საწარმოს პრივატიზება, ხსენებული სამინისტრო მოკლებული იყო შე-ძლებლობას, დაეკმაყოფილებინა შესაბამისი თხოვნა „საქმშენორგმექტექსის“ პრივატიზების შესახებ.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ, ამასთან, გასათვალისწინებელი იყო ის გარემოებაც, რომ „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების შესახებ“ კანონის მე-8 მუხლის მე-4 პუნქტის მიხედვით, პრივატიზებაზე უარის თქმა დასაშვები იყო მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ: ა) მიღებული იყო კანონით დადგენილი შეზღუდვა მოცემული საწარმოს პრივატიზების გამო; ბ) ამ კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად, განმცხადებელი პირი არ შეიძლებოდა ჩათვლილიყო სახელმწიფო საკუთრებაში მყოფი ობიექტების მყიდველად.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში სახეზე არ იყო პრივატიზაციის დამაბრკოლებელი ზემოაღნიშნული გარემოებანი, კერძოდ, საწარმო „საქმშენორგმექტექსის“ პრივატიზებაზე კანონით დადგენილი შეზღუდვა არ არსებობდა, ხოლო ზემოხსენებული კანონის მე-6 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო საწარმოს მყიდველები შეიძლებოდა ყოფილიყვნენ მისი მუშაკები. ამასთან, დადგენილი იყო, რომ „საქმშენორგმექტექსის“ შრომით კოლექტივს ნება დაერთო შესაბამისი შენობის მხოლოდ მესამე სართულის პრივატიზებაზე, რაც ასევე გამორიცხავდა მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ ამ საწარმოს პრივატიზებაზე კანონით დადგენილი იყო შეზღუდვა, მით უფრო, რომ საქართველოს კანონმდებლობა არ ითვალისწინებდა ობიექტის პრივატიზებას მისი ცალკეული ნაწილების – სართულების, სადარბაზოებისა და სხვათა მიხედვით, ხოლო კონკრეტული საწარმოს სამეცნიერო-კვლევითი ინსტიტუტის სახით ფუნქციონირების შემთხვევაში, საერთოდ ვერ მოხდებოდა მისი პრივატიზება, ვინაიდან პრივატიზების სახელმწიფო პროგრამით ასეთი რამ აკრძალული იყო.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ „პრივატიზების პროცესის მოწესრიგებისა და დაჩქარების ზოგიერთი ღონისძიების შესახებ“ სახელმწიფო მეთაურის 1994წ. 29 მაისის №178 ბრძანებულებაში 1994წ. 31 ივლისის №241 ბრძანებულებით შეტანილი ცვლილების მე-3 პუნქტის თანახმად და „საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების სახელმწიფო პროგრამის“ მე-2 ნაწილის გათვალისწინებით, არ არსებობდა სახელმწიფო (სახაზინო) საწარმო „საქმშენორგმექტექსის“ ბალანსზე რიცხული ქონების ამავე საწარმოს შრომით კოლექტივზე პირდაპირი მიყიდვის წესით პრივატიზების კანონით გათვალისწინებული შეზღუდვები.

სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს 1991წ. 9 აგვისტოს კანონის მე-8 მუხლის მე-5 პუნქტის მიხედვით, თუ განცხადება სახელმწიფო საწარმოს პრივატიზების შესახებ დადგენილ ვადაში არ იქნებოდა განხილული ან განმცხადებელი დაუსაბუთებლად თვლიდა მასზე უარყოფით გადაწყვეტილებას, მას ჰქონდა ამ გადაწყვეტილების სასამართლოში გასაჩივრების უფლება.

სააპელაციო სასამართლომ მოცემულ შემთხვევაში დადგენილად მიიჩნია, რომ ამ საწარმოს მუშაკებმა შესაბამისი ნორმატიული აქტებით მათთვის მინიჭებული პრივატიზების უფლების

რეალიზება მოახდინეს იმავე აქტებით განსაზღვრულ ვადაში და წესით, პრივატიზებაზე უარი კი გაასაჩივრეს სასამართლოში კანონით დადგენილი სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადაში, რაც დადასტურებული იყო საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის მიერ მოცემულ საქმეზე მიღებული 2003წ. 9 ოქტომბრის განჩინებით.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 5 დეკემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრომ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

კასატორის განმარტებით, გასაჩივრებული განჩინება უკანონოა, დაუსაბუთებელი და უნდა გაუქმდეს. „საქმწენორგმექტექსი“ თავიდანვე წარმოადგენდა ყოფილი საკავშირო სახმშენის ინსტიტუტის ფილიალს, რომელიც ჩამოყალიბდა 1988 წელს აღნიშნული საკავშირო ინსტიტუტის ფილიალის განყოფილების ბაზაზე. ამდენად, მისი ფუნქცია თავიდანვე განსაზღვრული იყო, როგორც სამეცნიერო-კვლევითი ინსტიტუტისა, რომლის საქმიანობის ძირითად საგანს წარმოადგენდა მშენებლობაში მატერიალურ-ტექნიკური ბაზის, ენერგეტიკული და შრომითი რესურსების ეფექტიანობის გაზრდა, ახალი ტექნოლოგიების დანერგვა და სხვა. „საქმწენორგმექტექსის“ იურიდიული სტატუსის მიხედვით, საწარმოს წესდებით, მისი საქმიანობის ძირითადი საგანი იყო სამეცნიერო-კვლევითი სამუშაოები და მათი დანერგვა. საწარმოს წესდება წარმოადგენს ძირითად დოკუმენტს, რომლითაც განისაზღვრება მისი სამართლებრივი მდგომარეობა. ამდენად, ამ ორგანიზაციის იურიდიული სტატუსის რამდენჯერმე შეცვლამ არ გამოიწვია სამშენებლო დარგისთვის მისი ფუნქციონალური დანიშნულების ცვლილება.

კასატორის მტკიცებით, „საქმწენორგმექტექსს“ არასოდეს ჰქონია საწარმოო ფუნქცია და უფრო მეტიც, მას არასოდეს უწარმოებია სამშენებლო მასალები ან კონსტრუქციები და არც სამშენებლო სამუშაოები შეუსრულებია, რისთვისაც არც სათანადო მატერიალურ-ტექნიკური ბაზა გააჩნდა (გარდა ერთი შემთხვევისა, როდესაც მან მოაწყო თბილი იატაკი უცხოური მასალით). ამ სახელმწიფო საწარმოსათვის სახაზინო საწარმოს სტატუსის მინიჭებამ მისი პროფილი და ძირითადი ფუნქციები არ შეცვალა და მის ძირითად ფუნქციად კვლავ სამეცნიერო-კვლევითი სამუშაოების შესრულება დარჩა. მართალია, საწარმოს წესდებაში დამატებით გაჩნდა სხვა სახის სამუშაოთა ჩამონათვალი, მაგრამ აღნიშნული გამოიწვია მძიმე ეკონომიკურმა ვითარებამ – ამავე ორგანიზაციას საშუალება უნდა ჰქონოდა, რაიმე სამუშაო შეესრულებინა, რათა ამით შეენარჩუნებინა შრომითი კოლექტივი.

კასატორის განმარტებით, ის გარემოება, რომ „საქმწენორგმექტექსი“ წარმოადგენდა სამეცნიერო-კვლევით დაწესებულებას, დასტურდება ასევე „საქართველოს რესპუბლიკის არქიტექტურისა და მშენებლობის საქმეთა კომიტეტის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993წ. 7 დეკემბრის №858 დადგენილებით, რომლითაც დამტკიცებულ იქნა საქართველოს რესპუბლიკის არქიტექტურისა და მშენებლობის საქმეთა კომიტეტში შემავალი საწარმოებისა და ორგანიზაციების ნუსხა, რომელშიც „საქმწენორგმექტექსის“ პროფილი განსაზღვრულ იქნა სამეცნიერო-კვლევითი ინსტიტუტის სახით. „საქმწენორგმექტექსი“ სამეცნიერო-კვლევით ინსტიტუტად არის ასევე მოხსენიებული „ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროს დებულებისა და სტრუქტურის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1996წ. 8 აპრილის №262 ბრძანებულებით დამტკიცებულ ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროს დაქვემდებარებულ ორგანიზაციათა ნუსხაში.

კასატორის მტკიცებით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატამ 2005წ. 11 მარტის განჩინებით მოცემული საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნა სააპელაციო სასამართლოს, სსკ-ის 412-ე მუხლის შესაბამისად კი, საკასაციო სასამართლოს მითითებები სავალდებულოა სააპელაციო სასამართლოსათვის, რომელმაც ამ შემთხვევაში საკასაციო სასამართლოს შესაბამისი მითითებების გვერდის ავლით მიიღო გასაჩივრებული განჩინება. „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს 1991წ. 9 აგვისტოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის იმპერატიული მოთხოვნის თანახმად, საწარმოს მუშაკთა განცხადება მიიღებოდა იმ შემთხვევაში, თუ მას ხელს აწერდა საწარმოს მუშაკთა ნახევარზე მეტი. აღნიშნული ნორმის დაუცველობა საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია არსებით დარღვევად. საკასაციო სასამართლოს მეორე მითითების მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს უნდა ემსჯელა ურბანიზაციისა და მშენებლობის

სამინისტროს 2000წ. 17 აპრილის №02/380 წერილთან დაკავშირებითაც, რათა გარკვეულიყო „საქმწენორგმექტექსის“ პროფილი, რადგან ის ფაქტი, რომ იგი დანიშნულებისამებრ არ ფუნქციონირებდა, ამ საწარმოს კომერციულ საზოგადოებად მიჩნევის საფუძველი არ იყო.

კასატორის განმარტებით, სახელმწიფო მეთაურის 1994წ. 29 მაისის №178 და 31 ივლისის №241 ბრძანებულებები ამჟამად ძალადაკარგულად არის გამოცხადებული, რაც შეუძლებელს ხდის ამ საქმეზე მიღებული სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულებას.

კასატორის მტკიცებით, საკასაციო საჩივარი დასაშვებად უნდა იქნეს ცნობილი ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ვინაიდან გასაჩივრებული განჩინების მიღებისას სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია სსკ-ის მთელი რიგი მოთხოვნები.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2008წ. 27 თებერვლის განჩინებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს საკასაციო საჩივარი; მხარეებს მიეცათ უფლება, 2008წ. 27 თებერვლის განჩინების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში წარმოედგინათ მოსაზრება, თუ რამდენად იყო დასაშვები განსახილველად საკასაციო საჩივარი ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით; ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული დასაშვებობის შემოწმება განისაზღვრა 2008წ. 10 აპრილამდე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2008წ. 10 აპრილის განჩინებით საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით და მისი განხილვა დაინიშნა 2008წ. 29 მაისს, მხარეთა დასწრების გარეშე.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა ზეპირი მოსმენის გარეშე გაეცნო საქმის მასალას, შეამოწმა გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობა, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის საფუძველიანობა და მიაჩნია, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გასაჩივრებული განჩინება გაუქმდეს და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ყოფილი სახაზინო საწარმო „საქმწენორგმექტექსის“ შრომითი კოლექტივის სარჩელი არ დაკმაყოფილდება.

საკასაციო სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია შემდეგი გარემოებები: მოსარჩელემ განმარტა, რომ საქართველოში სახელმწიფო ქონების პრივატიზების სახელმწიფო პროგრამის შესაბამისად, ამავე საწარმოს კოლექტივმა 1994წ. 4 დეკემბერს ჩატარებულ კრებაზე მიიღო დადგენილება სახაზინო საწარმოს პრივატიზების შესახებ პირდაპირი შესყიდვის ფორმით, ხოლო შემდგომ შესაბამისი განცხადებებით მიმართა სათანადო ადმინისტრაციულ ორგანოს, თუმცა უშედეგოდ. ყოფილმა სახაზინო საწარმო „საქმწენორგმექტექსმა“ დარღვეული უფლების აღდგენის შესახებ სასარჩელო განცხადებით თბილისის ... რ-ნის სასამართლოს მიმართა 1998წ. 6 ივლისს.

საკასაციო სასამართლო თავდაპირველად აღნიშნავს, რომ ამ შემთხვევაში მოსარჩელე საწარმოს შრომით კოლექტივს ამავე სახაზინო საწარმოს პრივატიზების უფლება წარმოეშვა საქართველოში იმჟამად მოქმედი კანონმდებლობით – როგორც საკანონმდებლო, ისე კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით, კერძოდ, „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს 1991წ. 9 აგვისტოს კანონით, სახელმწიფო მეთაურის 1994წ. 29 მაისის №178 ბრძანებულებით დამტკიცებული „პრივატიზაციის პროცესში ვაჭრობის, საზოგადოებრივი კვებისა და საყოფაცხოვრებო მომსახურების სფეროს საწარმოების მუშაკთათვის ობიექტების პირდაპირი მიყიდვის შესახებ დებულებით“ და „პრივატიზაციის პროცესის მოწესრიგებისა და დაჩქარების ზოგიერთი ღონისძიების შესახებ“ სახელმწიფო მეთაურის 1994წ. 29 მაისის №178 ბრძანებულებაში ცვლილებების შეტანის შესახებ“ სახელმწიფო მეთაურის 1994წ. 31 ივლისის №241 ბრძანებულებით.

საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ იმსჯელა სააპელაციო საჩივრისა და სარჩელის საფუძველიანობაზე და მიიჩნია, რომ „პრივატიზაციის პროცესის მოწესრიგებისა და დაჩქარების ზოგიერთი ღონისძიების შესახებ“ სახელმწიფო მეთაურის

1994წ. 29 მაისის №178 ბრძანებულებაში ცვლილებების შეტანის შესახებ“ სახელმწიფო მეთაურის 1994წ. 31 ივლისის №241 ბრძანებულების მე-3 მუხლის შესაბამისად, შეძლებული იყო ამ სახაზინო საწარმოს პრივატიზება პირდაპირი მიყიდვის წესით. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ სააპელაციო საჩივრისა და სარჩელის საფუძვლიანობა შეამოწმა სახელმწიფო მეთაურის 1994წ. 29 მაისის №178 და 1994წ. 31 ივლისის №241 ბრძანებულებების ნორმებთან მიმართებით და საერთოდ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ ზემოხსენებული, მის მიერ მიღებული განჩინების სამართლებრივ საფუძვლად მითითებული აქტები მოცემული სარჩელის აღძვრისას – 1998წლისათვის და მით უმეტეს, სააპელაციო სასამართლოს მიერ ამ საქმეზე განჩინების მიღების დროს უკვე ძალადაკარგული იყო და აღარ მოქმედებდა. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებული განჩინების მიღებისას გამოიყენა ძალადაკარგული ნორმატიული აქტები, მათ შორის, „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს 1991წ. 9 აგვისტოს კანონი. შესაბამისად, სარჩელის აღძვრის დროს არ არსებობდა სასარჩელო მოთხოვნის რეალიზების სამართლებრივი საფუძველი და მოსარჩელეთა მოთხოვნა იურიდიულად არ იყო უზრუნველყოფილი არანაირი ნორმატიული ბაზით, რაც განაპირობებდა სარჩელის საფუძვლიანობას. მოსარჩელემ კი დარღვეული უფლების აღდგენის შესახებ სასარჩელო განცხადებით თბილისის ... რ-ნის სასამართლოს მიმართა მხოლოდ 1998წ. 6 ივლისს, ანუ მოსარჩელემ თავისი უფლების განხორციელება სასარჩელო წარმოების გზით არ მოახდინა შესაბამისი საკანონმდებლო-ნორმატიული ბაზის არსებობის პირობებში – სანამ ძალადაკარგულად იქნებოდა ცნობილი ზემოთ მითითებული აქტები.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს 1991წ. 9 აგვისტოს კანონის მე-2 კარი შეეხებოდა პრივატიზების წესსა და ფორმებს. ამ კარში შემაჯავლი მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო საწარმოს მუშაკებს შეეძლოთ ინიციატივის წესით შეეტანათ განცხადება ამ საწარმოს პრივატიზების შესახებ და საწარმოს მუშაკთა განცხადება საწარმოს პრივატიზების შესახებ განსახილველად მიიღებოდა იმ შემთხვევაში, თუ მას ხელს აწერდა საწარმოს მუშაკთა ნახევარზე მეტი. იმავე მუხლის მე-8 პუნქტი კი ითვალისწინებდა სახელმწიფო საწარმოს მუშაკების მიერ ამავე საწარმოს პრივატიზებას – მათთვის მიყიდვას ან უსასყიდლოდ გადაცემას. 1997წ. 30 მაისს მიღებულ იქნა „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს №743-III კანონი, რომლითაც ძალადაკარგულად გამოცხადდა „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს 1991წ. 9 აგვისტოს კანონი. „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს 1997წ. 30 მაისის კანონი (2007წ. 11 ივლისის რედაქციით – „სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონი), „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს 1991წ. 9 აგვისტოს კანონისაგან განსხვავებით, აღარ ითვალისწინებს სახელმწიფო საწარმოს მუშაკებისათვის ამავე საწარმოს პირდაპირ მიყიდვას ან უსასყიდლოდ გადაცემას, არამედ ადგენს საწარმოს სააქციო საზოგადოებად დაფუძნების მომენტიდან მუშაკებისათვის უსასყიდლოდ, ერთდროულად მთლიანი საწესდებო კაპიტალის 10%-მდე აქციების გადაცემას. შესაბამისად, საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს 1991წ. 9 აგვისტოს კანონის ძალადაკარგულად ცნობის შემდეგ აღარ არსებობს მოცემული სარჩელის დაკმაყოფილების კანონისმიერი საფუძველი.

გარდა ამისა, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ 1994წ. 29 მაისს გამოცემულ იქნა „პრივატიზაციის პროცესის მოწესრიგებისა და დაჩქარების ზოგიერთი ღონისძიების შესახებ“ სახელმწიფო მეთაურის №178 ბრძანებულება, რომლითაც დამტკიცდა „პრივატიზაციის პროცესში ვაჭრობის, საზოგადოებრივი კვებისა და საყოფაცხოვრებო მომსახურების სფეროს საწარმოების მუშაკთათვის ობიექტების პირდაპირი მიყიდვის შესახებ დებულება“, რომლის მე-3 მუხლის თანახმად, ობიექტის პირდაპირი მიყიდვა ხორციელდებოდა მხოლოდ მუშაკთა მიერ შექმნილ ამხანაგობაზე, რომელიც აერთიანებდა ობიექტში მომუშავეთა 50 პროცენტზე მეტს. „პრივატიზების პროცესის მოწესრიგებისა და დაჩქარების ზოგიერთი ღონისძიების შესახებ“ სახელმწიფო მეთაურის №178 ბრძანებულების 1.1 პუნქტში მითითა, რომ ამ ბრძანებულებით დამტკიცებული „პრივატიზაციის პროცესში ვაჭრობის, საზოგადოებრივი კვებისა და საყოფაცხოვრებო მომსახურების სფეროს საწარმოების მუშაკთათვის ობიექტების პირდაპირი მიყიდვის შესახებ დებულება“ ძალაში იყო ამავე ბრძანებულებაზე ხელმოწერიდან ერთიწ. განმავლობაში, ანუ –

1995წ. 29 მაისამდე. 1994წ. 31 ივლისს გამოცემულ იქნა „პრივატიზაციის პროცესის მოწესრიგებისა და დაჩქარების ზოგიერთი ღონისძიების შესახებ“ სახელმწიფო მეთაურის 1994წ. 29 მაისის №178 ბრძანებულებით განსაზღვრული ვადების გაგრძელების თაობაზე“ სახელმწიფო მეთაურის №241 ბრძანებულება, რომელშიც მიეთითა, რომ ბევრი სახელმწიფო საწარმოსათვის „პრივატიზაციის პროცესის მოწესრიგებისა და დაჩქარების ზოგიერთი ღონისძიების შესახებ“ სახელმწიფო მეთაურის 1994წ. 29 მაისის №178 ბრძანებულებით დამტკიცებული დებულებით განსაზღვრული ვადები საკმარისი არ აღმოჩნდა, რის გამოც იმავე ბრძანებულების მე-3 პუნქტით დადგინდა „პრივატიზაციის პროცესში ვაჭრობის, საზოგადოებრივი კვებისა და საყოფაცხოვრებო მომსახურების სფეროს საწარმოების მუშაკათთვის ობიექტების პირდაპირი მიყიდვის შესახებ დებულებით“ განსაზღვრული პირდაპირი მიყიდვის წესის გავრცელება პრივატიზაციის სახელმწიფო პროგრამით გათვალისწინებულ იმ ობიექტებზე, რომლებიც არ იყვნენ აქციონირებული და არ ექვემდებარებოდნენ სავალდებულო აქციონირებას.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ 1995წ. 23 სექტემბერს გამოცემულ იქნა „პრივატიზაციის პროცესის მოწესრიგებისა და დაჩქარების ზოგიერთი ღონისძიების შესახებ“ სახელმწიფო მეთაურის 1994წ. 29 მაისის №178 ბრძანებულებაში ცვლილებების შეტანის თაობაზე“ სახელმწიფო მეთაურის №379 ბრძანებულება, რომლის მე-2 პუნქტითაც იმ სააქციო საზოგადოების შრომით კოლექტივებს, რომლებმაც საწარმოთა ხელმძღვანელების გამო, დროულად ვერ შეძლეს დოკუმენტაციის წარდგენა აქციათა საკონტროლო პაკეტის პირდაპირი მიყიდვის უფლების მოსაპოვებლად, ამ უფლებით სარგებლობის ვადა გაუგრძელდათ 1995წ. 15 ოქტომბრამდე, ხოლო აქციათა საკონტროლო პაკეტის შესყიდვის პირველი შენატანის გადახდის ვადა – 1995წ. 15 ნოემბრამდე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ მოცემული სარჩელის ერთ-ერთ სამართლებრივ საფუძველად მიჩნეული „პრივატიზაციის პროცესის მოწესრიგებისა და დაჩქარების ზოგიერთი ღონისძიების შესახებ“ სახელმწიფო მეთაურის 1994წ. 29 მაისის №178 ბრძანებულება ამავე სარჩელის აღძვრის დროს – 1998 წელს საერთოდ აღარ მოქმედებდა, რის გამოც აღარ არსებობდა წარმოდგენილი სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი, ამასთან, 1998წლისათვის და არც შემდგომ პერიოდში არ ყოფილა მიღებული სხვა რაიმე შესაბამისი ნორმატიული აქტი, რომელიც ძალაში იქნებოდა ამავე სარჩელის აღძვრისას.

აქედან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ აქცენტი გააკეთა და ყურადღება გაამახვილა არა კონკრეტულ შემთხვევაში სარჩელის სამართლებრივი საფუძვლის ობიექტურად არსებობაზე, არამედ სულ სხვა საკითხებზე, მაშინ, როდესაც საკასაციო სასამართლომ 2005წ. 11 მარტის განჩინებით მიიჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს უნდა ემსჯელა იმაზეც, რომ, მაშინ, როდესაც ძალადაკარგული იყო სახელმწიფო მეთაურის 1994წ. 29 მაისის №178 და 31 ივლისის №241 ბრძანებულებები, რომლებიც ნორმატიულ აქტებს წარმოადგენდა და რომელთა საფუძველზეც უნდა მომხდარიყო სადავო ქონების პრივატიზება სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში – ამ საწარმოს პირდაპირი წესით მიყიდვის განხორციელება, რამდენად იყო მისი პრივატიზება იმჟამად შეძლებელი.

საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არსებითად და დეტალურად იმსჯელა ყოფილი სახაზინო საწარმო „საქმშენორგმექტექსის“ სამართლებრივ სტატუსზე და აღნიშნა, რომ იგი რეგისტრაციის დღიდან თვითდაფინანსებაზე მყოფი კერძო სამართლის სამეწარმეო სუბიექტი იყო და არა საჯარო სამართლის იურიდიული პირი, საჯარო დაწესებულება – სამეცნიერო-კვლევითი ინსტიტუტი, რომლის დაფინანსების წყაროსაც სახელმწიფო ბიუჯეტი წარმოადგენდა და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე, მიიჩნია, რომ საქართველოს ეკონომიკის, მრეწველობისა და ვაჭრობის სამინისტროს მეცნიერებისა და ტექნოლოგიების დეპარტამენტის 2003წ. 4 თებერვლის №08-01/25 დასკვნის მიხედვით, ყოფილი სახელმწიფო საწარმო „საქმშენორგმექტექსის“ არ მიეკუთვნებოდა სამეცნიერო-კვლევითი ინსტიტუტების კატეგორიას. სააპელაციო სასამართლომ ასევე დაწვრილებით იმსჯელა ზემოხსენებული საწარმოს მუშაკთა მიერ პირდაპირი შესყიდვის წესით ქონების პრივატიზაციის თაობაზე ნების გამოვლენის არაერთხელ დადასტურებაზე და მიიჩნია, რომ ამ საწარმოს მუშაკებმა შესაბამისი ნორმატიული აქტებით მათთვის მინიჭებული პრივატიზების უფლების რეალიზება მოახდინეს იმავე აქტებით განსაზღვრულ ვადაში და წესით, პრივატიზებაზე უარი კი გაასაჩივრეს სასამართლოში კანონით დადგენილი სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადაში, რაც დადასტურებული

იყო საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის მიერ მოცემულ საქმეზე მიღებული 2003წ. 9 ოქტომბრის განჩინებით. აქედან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებული განჩინება, ძირითადად, დააფუძნა ორი საკითხის – ყოფილი სახაზინო საწარმო „საქმშენორგმექტექსის“ სამართლებრივი სტატუსისა და ამ საწარმოს მუშაკების მიერ კანონით დადგენილ სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადაში სასამართლოში სარჩელის წარდგენის – განხილვაზე, მაშინ, როდესაც ამ შემთხვევაში პრიორიტეტული და მოცემული დავის ობიექტურად გადაწყვეტისათვის მთავარია არა ყოფილი სახაზინო საწარმო „საქმშენორგმექტექსის“ სამართლებრივი სტატუსის დადგენა ან სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადის დაცვის განსაზღვრა, არამედ სულ სხვა საკითხი – მოცემული სარჩელის აღძვრის მომენტში მოსარჩელის უფლებების განხორციელების სამართლებრივი მექანიზმისა და ამ სარჩელის იურიდიული საფუძვლების რეალურად არსებობის დადგენა.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ სახელმწიფო მეთაურის 1994წ. 29 მაისის №178 და 31 ივლისის №241 ბრძანებულებები ამჟამად ძალადაკარგულად არის გამოცხადებული, რაც შეუძლებელს ხდის ამ საქმეზე მიღებული სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულებას.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ კანონით მინიჭებული უფლების განხორციელების მოთხოვნა დროში უნდა ემთხვეოდეს უფლების არსებობის მომენტს, წინააღმდეგ შემთხვევაში, მოთხოვნას ეცლება კანონისმიერი საფუძველი, რასაც, საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ადგილი აქვს ამ შემთხვევაში.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს სსკ-ის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, სამართლის ნორმები დარღვეულად ითვლება, თუ სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ამ შემთხვევაში მოცემულ სარჩელს მისი წარდგენის პერიოდში არ გააჩნდა სამართლებრივი საფუძველი, რაც პირდაპირ განაპირობებს ამავე სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას, სააპელაციო სასამართლომ კი გასაჩივრებული განჩინება მიიღო მოქმედი საპროცესო კანონდებლობის მოთხოვნათა დარღვევით, კერძოდ, გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, რის გამოც არსებობს სსკ-ის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საკასაციო საჩივრის საფუძველი.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ყოფილი სახაზინო საწარმო „საქმშენორგმექტექსის“ სარჩელი უსაფუძვლოა, რის გამოც საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო გასაჩივრებული განჩინება გაუქმდეს. საკასაციო სასამართლო თვითონ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, რადგან არ არსებობს საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების სსკ-ის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული საფუძვლები. შესაბამისად, მოცემულ საქმეზე მიღებულ უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ყოფილი სახაზინო საწარმო „საქმშენორგმექტექსის“ შრომითი კოლექტივის სარჩელი არ დაკმაყოფილდება უსაფუძვლობის გამო.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, სსკ-ის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილით, 411-ე მუხლით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 5 დეკემბრის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ყოფილი სახაზინო საწარმო „საქმშენორგმექტექსის“ შრომითი კოლექტივის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს უსაფუძვლობის გამო;
4. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

აუქციონით პრივატიზება

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

№ ბს-249-243(2კ-08)

3 ივლისი, 2008 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

ნ. სხირტლაძე,

მ. ცისკაძე

სარჩელის საგანი: აუქციონისა და მისი შედეგების ბათილად ცნობა.

აღწერილობითი ნაწილი:

2005წ. 16 ნოემბერს ნ. ჯ-შვილმა სასარჩელო განცხადებით მიმართა კასპის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხე სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კასპის სამმართველოს მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, 2002 წლიდან გაფორმებული ჰქონდა ხელშეკრულება სახელმწიფო ქონების მართვის კასპის რაიონულ განყოფილებასთან, რომლითაც მოსავლელად და შესანახად გადაეცა ქ. კასპში, ცემენტის ქარხნის მახლობლად მდებარე, ამავე ქარხნის ყოფილი დამხმარე მეურნეობის შენობა-ნაგებობები, რომელთა შესყიდვის შესახებ მანამდე რამდენჯერმე მიმართა წერილობით იმავე განყოფილებას, თუმცა უშედეგოდ. მოსარჩელისთვის იმავედ ცნობილი გახდა, რომ აღნიშნული შენობა-ნაგებობები გაყიდულ იქნა აუქციონზე ისე, რომ მისთვის – ფაქტობრივი მფლობელისათვის ხსენებული ფაქტი ცნობილი არ ყოფილა. მოსარჩელემ ვერ შეძლო მიეღო სათანადო მასალები აუქციონის ჩატარებისა და მისი შედეგების შესახებ.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ მოითხოვა ზემოთ მითითებულ ქონებაზე ჩატარებული აუქციონისა და მისი შედეგების ბათილად ცნობა.

სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კასპის რაიონულმა განყოფილებამ კასპის რაიონულ სასამართლოში წარადგინა შეპასუხება, რომლითაც სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ დამხმარე მეურნეობა, რომელიც აუქციონის ფორმით, კანონის სრული დაცვით იქნა პრივატიზებული 2002წ. 3 სექტემბერს ჩატარებულ აუქციონზე ქ. კასპში, ... ქ. №3-ში მცხოვრებ რ. გ-ძე, სს „კასპიცემენტის“ საწესდებო კაპიტალში არ იყო შეტანილი. რაც შეეხებოდა ამავე განყოფილებასა და ნ. ჯ-შვილს შორის დადებულ ხელშეკრულებას, იგი დაიღო შესაბამისი ობიექტის დაცვის მიზნით, მის პრივატიზებამდე და ძალაში იყო 2002წ. 3 სექტემბრამდე. ამასთან, აუქციონის შესახებ განცხადება გამოქვეყნდა გაზეთ „მესაკუთრეში“ (2002წ. 25 იანვრის №4, 2002წ. 8 მარტის №10, 2002წ. 3 მაისის №17, 2002წ. 28 ივნისის №26, 2002წ. 2 აგვისტოს №30).

კასპის რაიონული სასამართლოს 2005წ. 22 დეკემბრის განჩინებით მოცემულ საქმეში ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე მესამე პირად ჩაბმულ იქნა ქ. კასპში, ... ქ. №3-ში მცხოვრები რ. გ-ძე.

კასპის რაიონული სასამართლოს 2006წ. 6 აპრილის გადაწყვეტილებით ნ. ჯ-შვილის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლობის გამო.

რაიონულმა სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ მას, როგორც საპრივატიზაციო ობიექტის დამცველს, უპირატესი უფლება ჰქონდა, შეესყიდა ზემოაღნიშნული ქონება. „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ კანონის მე-6 მუხლი ადგენდა პრივატიზების ფორმებს. მოცემულ შემთხვევაში პრივატიზება მოხდა აუქციონის გზით, რომელიც არ ითვალისწინებდა შესყიდვის უპირატეს უფლებას. დაუსაბუთებელი იყო მოსარჩელის პრეტენზია აუქციონის ჩატარების წესისა და კანონის მოთხოვნათა დარღვევის თაობაზეც. ხსენებული კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტისა და „სახელმწიფო ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ დებულების“ მე-3 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, შესაბამისი ინფორმაციის გამოქვეყნება შეიძლებოდა როგორც ცენტრალურ, ისე ადგილობრივ პრესაში. ამ შემთხვევაში

აღნიშნული ინფორმაცია იმავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, გამოქვეყნდა საქართველოს ეკონომიკის სამინისტროს ოფიციალურ გამოცემაში – გაზეთ „მესაკუთრეში“ და ამდენად, კანონის დარღვევა სახეზე არ ყოფილა, რამდენადაც დაცული იყო ამ კანონის მე-9 მუხლის მე-3 პუნქტის მოთხოვნაც, კერძოდ, ხსენებულ ინფორმაციაში სრულად იყო ასახული ყველა საჭირო რეკვიზიტი, რასაც ითვალისწინებდა იმავე კანონის მე-9 მუხლის მე-3 პუნქტი და „სახელმწიფო ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ დებულების“ მე-4 მუხლი. ის ფაქტი, რომ შესაბამის ინფორმაციაში არ იყო მითითებული ობიექტის ნაგებობათა დახასიათება, არ შეიძლება ჩათვლილიყო კანონის დარღვევად, რადგან იმავე ინფორმაციაში მითითებული იყო, რომ დამატებითი ცნობების მიღება დაინტერესებულ პირებს შეეძლოთ სახელმწიფო ქონების მართვის კასპის რაიონულ განყოფილებაში. ასეთი შენიშვნა გამომდინარეობდა აღნიშნული კანონის მე-9 მუხლის მე-3 პუნქტიდან, რომლის თანახმად, საჭიროების შემთხვევაში მყიდველს მიეწოდებოდა დამატებითი ინფორმაცია.

რაიონულმა სასამართლომ უდავოდ დადგენილად მიიჩნია ის ფაქტი, რომ ზემოაღნიშნული საპრივატიზებო ობიექტი ვერ იქნა გაყიდული პირველივე აუქციონზე და მისი საწყისი გასაყიდი ფასი – 10031 აშშ დოლარი, რომელიც კანონის სრული დაცვით იქნა დადგენილი გამყიდველის მიერ, ასევე კანონის სრული დაცვით შემცირდა მის მიერვე და შეადგინა 2508 აშშ დოლარი, ანუ 5953 ლარი. რაიონულმა სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ სახელმწიფო ქონების მართვის კასპის რაიონულ განყოფილებას განმეორებითი აუქციონის დროს არ ჰქონდა გასაყიდი ობიექტის ფასის შემცირების უფლება, რადგან ხსენებული მოსაზრება არ გამომდინარეობდა კანონის მოთხოვნებიდან.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ სახელმწიფო ქონების მართვის კასპის რაიონულმა განყოფილებამ 2002წ. 3 სექტემბერს აუქციონი ჩატარა და დამხმარე მეურნეობის პრივატიზება მოახდინა კანონის სრული დაცვით, რის გამოც არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

კასპის რაიონული სასამართლოს 2006წ. 6 აპრილის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ნ. ჯ-შვილმა, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 20 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ნ. ჯ-შვილის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; კასპის რაიონული სასამართლოს 2006წ. 6 აპრილის გადაწყვეტილების შეცვლით მოცემულ საქმეზე მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ნ. ჯ-შვილის სარჩელი დაკმაყოფილდა და ბათილად იქნა ცნობილი სახელმწიფო ქონების მართვის კასპის რაიონული განყოფილების მიერ 2002წ. 3 სექტემბერს ჩატარებული აუქციონის შედეგები.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სახელმწიფო ქონების მართვის კასპის რაიონული განყოფილების მიერ 2002წ. 3 სექტემბერს ორგანიზებულ აუქციონზე პრივატიზებულ იქნა სს „კასპიციმენტის“ ყოფილი დამხმარე მეურნეობა. აღნიშნული ქონება 2508 აშშ დოლარად შეიძინა. კასპში მცხოვრებმა რ. გ-ძემ, რომელმაც მიიღო და თავის სახელზე გაიფორმა აუქციონზე შესყიდული ქონება. ხსენებული სადავო ობიექტის პრივატიზებამდე, 2002წ. 5 თებერვალს აღნიშნული ობიექტი დაცვის მიზნით, სახელმწიფო ქონების მართვის კასპის რაიონულმა განყოფილებამ შესაბამისი აქტით ჩააბარა აპელანტ ნ. ჯ-შვილს, რომელიც, თავის მხრივ, წლების განმავლობაში იცავდა დასახელებულ ობიექტს ძარცვისაგან და იმედოვნებდა, რომ აუქციონის ჩატარებისას მის მიერ, როგორც უპირატესი შესყიდვის უფლების მქონე პირის, იქნებოდა პრივატიზებული ხსენებული ობიექტი. ამასთან, აუქციონის ჩატარების შესახებ ნ. ჯ-შვილისათვის ცნობილი არ ყოფილა.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ამ საქმის სააპელაციო წესით განხილვისას დადგენილ იქნა, რომ აუქციონის ჩატარების დროს მოქმედი „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ კანონის თანახმად, კონკურსის, აუქციონის, იჯარა-გამოსყიდვისა და პირდაპირი მიყიდვის ფორმით საპრივატიზებო სახელმწიფო ქონების შესახებ ინფორმაცია ქვეყნდებოდა საქართველოს ეკონომიკის, მრეწველობისა და ვაჭრობის სამინისტროს ოფიციალურ გამოცემაში ან ადგილობრივ პრესაში, თუ პრივატიზებას ახდენდა საქართველოს ეკონომიკის, მრეწველობისა და ვაჭრობის სამინისტროს ტერიტორიული ორგანო. მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან პრივატიზებას ახდენდა ხსენებული სამინისტროს ტერიტორიული ორგანო, სავალდებულო იყო საპრივატიზებო ობიექტის შესახებ ინფორმაციის გამოქვეყნება ადგილობრივ პრესაში. აღნიშნული ინფორმაცია კი გამოქვეყნდა

მხოლოდ გაზეთ „მესაკუთრეში“, რომელიც არ პასუხობდა იმავე კანონის მე-9 მუხლის მე-3 პუნქტის მოთხოვნებს, რადგან გამოქვეყნებულ ცნობებში შეიტანებოდა საპრივატიზებო ობიექტის მიერ დაკავებული მიწის ფართობი, მასზე განთავსებულ ნაგებობათა დახასიათება, მისამართი და ობიექტის გაყიდვის პირობები, რაც კონკრეტულ შემთხვევაში არ ყოფილა, კერძოდ, მასში არ იყო მითითებული საწარმოს მისამართი, შენობა-ნაგებობათა დახასიათება და ობიექტის გაყიდვის პირობები, რაც იმპერატიული ხასიათის მოთხოვნებს წარმოადგენდა. ამ საქმის სააპელაციო სასამართლოში განხილვისას ხსენებული გარემოება მოწინააღმდეგე მხარის წარმომადგენელმა არ უარყო და აღნიშნა, რომ გაზეთის მოცულობიდან გამომდინარე, შეუძლებელი იყო საპრივატიზებო ობიექტის სრული დახასიათება.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ, სადავო საკითხის გადასაწყვეტად, არასწორად იქნა გამოყენებული „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ კანონის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტი, ასევე მე-9 მუხლის პირველი და მე-3 პუნქტები. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემული საქმის სააპელაციო წესით განხილვისას მოწინააღმდეგე მხარისა და მესამე პირის წარმომადგენელთა მიერ ხაზგასმულ იქნა, რომ აპელანტს გაშვებული ჰქონდა სასარჩელო ხანდაზმულობის სამწლიანი ვადა, თუმცა აღნიშნული მოსაზრება მათ მიერ ვერ იქნა დადასტურებული სათანადო მტკიცებულებით.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ სსკ-ის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებდა გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობდა ამ კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები ქმნიდა სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძველს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 20 დეკემბრის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა რ. გ-მემ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა. კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა და არასწორად განმარტა კანონი. ნ. ჯ-შვილმა მოითხოვა სახელმწიფო ქონების მართვის კასპის რაიონული განყოფილების მიერ 2002წ. 3 სექტემბერს ჩატარებული აუქციონის შედეგების ბათილად ცნობა, თუმცა „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ კანონის თანახმად, პრივატიზაციის შედეგები შეიძლება გასაჩივრებულიყო ობიექტის პრივატიზებიდან სამიწ. განმავლობაში, მოცემულ შემთხვევაში კი ნ. ჯ-შვილის მიერ აუქციონის შედეგები გასაჩივრდა სამიწ. გასვლის შემდეგ, რაც სააპელაციო სასამართლომ არ გაითვალისწინა და ხანდაზმული სარჩელი უკანონოდ დააკმაყოფილა. სააპელაციო სასამართლოს უნდა ეხელმძღვანელა აღნიშნული კანონით.

კასატორის მტკიცებით, სააპელაციო სასამართლომ არ გაითვალისწინა, რომ რ. გ-მე იყო კეთილსინდისიერი შემძენი, ასევე – საქმის ფაქტობრივი გარემოებები იმის შესახებ, რომ რ. გ-მეს საერთაშორისო ორგანიზაცია „ფაოს“ პროექტით განხორციელებული აქვს სიღარიბის დაძლევის პროგრამა და სადავო ქონებაში 2002 წლიდან დამონტაჟებულია კაკლის ცხელი მეთოდით მყნობის დანადგარები, მოწყობილია ცენტრალური გათბობა და სასათბურე მეურნეობა კაკლის გამოყვანის მიზნით, ხოლო საერთაშორისო ორგანიზაცია „ეგვენტიჯის“ მიერ დამონტაჟებულია წვეთოვანი სარწყავი სისტემის მოწყობილობა, აღნიშნული პროექტების განხორციელებაზე კი დანარჯულია დიდი თანხა. დასახელებული პროექტები განხორციელდა იმის შედეგად, რომ რ. გ-მემ შესაბამისი საკუთრების მოწმობა წარუდგინა უცხოელებს, წინააღმდეგ შემთხვევაში კი, აღნიშნული პროექტები არ განხორციელდებოდა. ხსენებული პროექტების სამუშაო პროცესებში ნ. ჯ-შვილი ჩართული იყო, როგორც მუშახელი და პერიოდულად ასრულებდა სამუშაო დავალებებს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 20 დეკემბრის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ასევე შიდა ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველომ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და საქმის ხელახლა განსახილველად იმავე სასამართლოსთვის დაბრუნება.

კასატორის განმარტებით, მართალია, ნ. ჯ-შვილს შესაბამისი აქტივით ჰქონდა ჩაბარებული სადავო ობიექტი, მაგრამ სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს აღნიშნულის გამო უპირატეს შესყიდვას და კასატორი ვალდებული არ იყო, უშუალოდ შეეტყობინებინა აუქციონის შესახებ ნ. ჯ-შვილისათვის, მაშინ, როდესაც შესაბამისი ინფორმაცია გამოქვეყნებული იყო პრესაში. „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ კანონის მე-9 მუხლის მე-3 პუნქტისა და „სახელმწიფო ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ დებულების“ მე-2 მუხლის მე-6-7 პუნქტების თანახმად, საჭიროების შემთხვევაში, მყიდველს მიეწოდებოდა დამატებითი ინფორმაცია, მას უფლება ჰქონდა მიეღო გასაყიდი ქონების შესახებ გამყიდველის ხელთ არსებული, კანონმდებლობით დაშვებული ნებისმიერი ინფორმაცია და ინფორმაციის გამოქვეყნების შემდეგ ყველა დაინტერესებულ ფიზიკურ და იურიდიულ პირს უფლება ჰქონდა წინასწარ გასცნობოდა საპრივატიზებო სახელმწიფო ქონებას. მოცემულ შემთხვევაში, თუ ნ. ჯ-შვილმა გაზეთის მეშვეობით ვერ მიიღო დაწვრილებითი ინფორმაცია სადავო ობიექტის შესახებ, შეეძლო მიემართა სახელმწიფო ქონების მართვის კასპის რაიონული განყოფილებისათვის ინფორმაციის მისაღებად, რაც მას არ გაუკეთებია. ამასთან, სადავო ობიექტს ზუსტი მისამართი არ გააჩნდა, იგი მდებარეობდა კონსტიტუციის ქუჩაზე და შესაბამისად, მის შესახებ ზუსტი ინფორმაცია ვერ იქნებოდა გამოქვეყნებული. გარდა ამისა, სააპელაციო სასამართლომ არ იმსჯელა, თუ როგორ უნდა მოხდეს გადახდილი თანხის უკან დაბრუნება, ვინაიდან სადავო ობიექტი უკვე პრივატიზებულია. ამასთან, გასულია სასარჩელო ხანდაზმულობის სამწლიანი ვადა, რადგან „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ კანონის მე-11 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, პრივატიზებულ სახელმწიფო ქონებასთან დაკავშირებული სადავო საკითხების სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადაა სამი წელი, რომელიც აითვლება აუქციონის გამართვის დღიდან, რადგან ინფორმაცია გასაყიდი ობიექტის შესახებ ქვეყნდება ოფიციალურ გამოცემაში და საქართველოს ნებისმიერ მოქალაქეს შეუძლია გაეცნოს და პრეტენზიების შემთხვევაში, მიმართოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ან სასამართლოს. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონი, რადგან ნ. ჯ-შვილისათვის სადავო ობიექტის პრივატიზების შესახებ ინფორმაცია ცნობილი უნდა გამხდარიყო პრესის მეშვეობით და პრეტენზიების შემთხვევაში, მიემართა სასამართლოსათვის სამწლიანი ხანდაზმულობის ვადის გასვლამდე.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, კასატორის მტკიცებით, სააპელაციო სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ, „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ კანონის მე-9 მუხლის მე-3 პუნქტი და „სახელმწიფო ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ დებულების“ მე-2 მუხლის მე-6-7 პუნქტები, ასევე არასწორად განმარტა „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ კანონის მე-11 მუხლის მე-3 პუნქტი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2008წ. 14 მარტისა და 28 აპრილის განჩინებებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული რ. გ-ძისა და შიდა ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს საკასაციო საჩივრები; მხარეებს მიეცათ უფლება, 2008წ. 14 მარტისა და 28 აპრილის განჩინებების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში წარმოედგინათ მოსაზრება, თუ რამდენად იყო დასაშვები განსახილველად საკასაციო საჩივრები ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით; ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული დასაშვებობის შემოწმება განისაზღვრა 2008წ. 15 მაისამდე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2008წ. 15 მაისის განჩინებით რ. გ-ძისა და შიდა ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს საკასაციო საჩივრები მიჩნეულ იქნა დასაშვებად ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით და მათი განხილვა დაიწინა 2008წ. 3 ივლისს, მხარეთა დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო ზეპირი მოსმენის გარეშე გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრების საფუძვლიანობა და მიაჩნია, რომ რ. გ-ძის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს,

ხოლო შიდა ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლოს საქმის მასალების მიხედვით, დადგენილად მიაჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: სახელმწიფო ქონების ჩაბარების შესახებ 2002წ. 5 თებერვლის აქტით სს „კასპიცემენტის“ დამხმარე მეურნეობა დროებით, პრივატიზებამდე ამ მეურნეობის ქონებისა და შენობა-ნაგებობების გადარცვისაგან დაცვის მიზნით, სახელმწიფო ქონების მართვის კასპის რაიონულმა განყოფილებამ ჩააბარა ნ. ჯ-შვილს, პრივატიზებამდე ამ ობიექტის სანაცვლო გამოყენების ნებართვით. სახელმწიფო ქონების მართვის კასპის რაიონული განყოფილების მიერ 2002წ. 3 სექტემბერს ორგანიზებულ აუქციონზე 75%-ის ფასდაკლებით პრივატიზებულ იქნა სს „კასპიცემენტის“ ყოფილი დამხმარე მეურნეობა, ხოლო აუქციონში გამარჯვებულად გამოცხადდა რ. გ-ძე. რ. გ-ძეს 2002წ. 23 სექტემბრის სახელმწიფო ქონების მიღება-ჩაბარების აქტით გადაეცა ხსენებული დამხმარე მეურნეობის შენობები და სხვა ქონება. რ. გ-ძესთან 2002წ. 5 დეკემბერს დასახელებულ ქონებაზე გაფორმდა სახელმწიფო ქონების პრივატიზების ხელშეკრულება და მასზე გაიცა საკუთრების დამადასტურებელი №28/183-ა მოწმობა. სს „კასპიცემენტის“ ყოფილი დამხმარე მეურნეობის საპრივატიზებო კომისიის სხდომის 2001წ. 9 აგვისტოს №1 ოქმის მიხედვით, სს „კასპიცემენტის“ საწესდებო კაპიტალში არ შესულა დამხმარე მეურნეობა, რომლის პრივატიზების ფორმად შეირჩა აუქციონი.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორ რ. გ-ძის მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა და არასწორად განმარტა კანონი, ასევე არ გაითვალისწინა, რომ რ. გ-ძე იყო კეთილსინდისიერი შემძენი.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ, მართალია, ნ. ჯ-შვილს სახელმწიფო ქონების ჩაბარების შესახებ 2002წ. 5 თებერვლის აქტით სახელმწიფო ქონების მართვის კასპის რაიონული განყოფილების მიერ სს „კასპიცემენტის“ დამხმარე მეურნეობა პრივატიზებამდე დროებით ჰქონდა ჩაბარებული გადარცვისაგან დაცვის მიზნით, მაგრამ იმავე აქტით აღნიშნული ქონება ჩაჰბარდა ამ ობიექტის პრივატიზებამდე, რაც მას არ ანიჭებდა ხსენებული ობიექტის უპირატესი შესყიდვის უფლებას, რადგან მას დასახელებული ობიექტი შემდგომში მისი უპირატესი შესყიდვის პირობით არ ჩაჰბარებია და ვერც ჩაჰბარდებოდა, რადგან (ასეთი აქტით) აუქციონის ფორმით პრივატიზებას დაქვემდებარებული ქონების უპირატესი შესყიდვის უფლება იმჟამად მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული არ იყო.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მოცემული დავის წარმოშობის დროს მოქმედი „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს 1997წ. 30 მაისის კანონის (2007წ. 11 ივლისის რედაქციით – „სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარეგულობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონი) მე-6 მუხლი ადგენდა პრივატიზების ფორმებს, რომლის პირველი და მე-3 პუნქტების თანახმად, პრივატიზება ხდებოდა კონკურსის, აუქციონის, იჯარა-გამოსყიდვისა და პირდაპირი მიყიდვის ფორმით ქონების შესყიდვით, ხოლო აუქციონის ფორმით ქონების გაყიდვის მიზანი იყო საკუთრების უფლება მინიჭებოდა იმ მყიდველს, რომელიც ვაჭრობის პროცესში გამყიდველს ყველაზე მაღალ ფასს შესთავაზებდა.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ რ. გ-ძემ, როგორც კეთილსინდისიერმა შემძენმა, სახელმწიფო ქონების მართვის კასპის რაიონული განყოფილების მიერ 2002წ. 3 სექტემბერს ორგანიზებულ აუქციონზე 2508 აშშ დოლარად კანონმდებლობის სრული დაცვით შეიძინა სს „კასპიცემენტის“ ყოფილი დამხმარე მეურნეობის შენობები და სხვა ქონება, რაც გაიფორმა საკუთრებად დადგენილი წესით და ამდენად, ხსენებული ქონების ამჟამინდელი მესაკუთრე სწორედ რ. გ-ძეა. ამასთან, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სახელმწიფო ქონების მართვის კასპის რაიონულ განყოფილებას უფლება ჰქონდა, განმეორებითი აუქციონის დროს გასაყიდი ობიექტის ფასი შეემცირებინა ჯერ 50%-ით, ხოლო შემდეგ ასევე 50%-ით, რადგან „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ კანონის მე-7 მუხლის მე-8 პუნქტის (2002წ. 14 მაისის რედაქცია) თანახმად, თუ არ მოხდებოდა აუქციონის ფორმით გამოტანილი სახელმწიფო ქონების პრივატიზება, მისი საწყისი ფასი მცირდებოდა 50%-ით, ხოლო თუ ამ ფასად გამოტანის შემდეგაც ქონება არ გაიყიდებოდა, ეს ფასი კიდევ 50%-ით მცირდებოდა.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ, ვინაიდან პრივატიზებას ახდენდა საქართველოს ეკონომიკის, მრეწველობისა და ვაჭრობის სამინისტროს ტერიტორიული ორგანო, სავალდებულო იყო საპრივატიზებო ობიექტის შესახებ

ინფორმაციის გამოქვეყნება ადგილობრივ პრესაში. აღნიშნული ინფორმაცია კი გამოქვეყნდა მხოლოდ გაზეთ „მესაკუთრეში“, რომელიც არ პასუხობდა იმავე კანონის მე-9 მუხლის მე-3 პუნქტის მოთხოვნებს, რადგან გამოქვეყნებულ ცნობებში შეიტანებოდა საპრივატიზებო ობიექტის მიერ დაკავებული მიწის ფართობი, მასზე განთავსებულ ნაგებობათა დახასიათება, მისამართი და ობიექტის გაყიდვის პირობები, რაც კონკრეტულ შემთხვევაში არ ყოფილა, კერძოდ, მასში არ იყო მითითებული საწარმოს მისამართი, შენობა-ნაგებობათა დახასიათება და ობიექტის გაყიდვის პირობები, რაც იმპერატიული ხასიათის მოთხოვნებს წარმოადგენდა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მოცემული დავის წარმოშობის დროს მოქმედი „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტი შეეხებოდა საპრივატიზებო ქონების შესახებ ინფორმაციას, რომლის თანახმად, კონკურსის, აუქციონის, იჯარა-გამოსყიდვის და პირდაპირი მიყიდვის ფორმით საპრივატიზებო სახელმწიფო ქონების შესახებ ინფორმაცია ქვეყნდებოდა სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ოფიციალურ გამოცემაში ან ადგილობრივ პრესაში (თუ პრივატიზებას ახდენდა სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ტერიტორიული ორგანო). ამასთან, შეიძლებოდა ინფორმაციის სხვა საშუალებათა გამოყენებაც.

გარდა ამისა, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს სახელმწიფო ქონების მართვის მინისტრის 1999წ. 31 მარტის №1-3/151 ბრძანებით დამტკიცებულ „სახელმწიფო ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ დებულების“ მე-4 მუხლზე (აუქციონის ჩატარების წესი), რომლის მე-4 პუნქტის თანახმად, თითოეულ ობიექტზე, ვაჭრობის დაწყებისას, „მეაუქციონე“ აცხადებდა სახელმწიფო ქონების დასახელებას, შეძღვომ საწყის ფასს და ბიჯს (რომლის სიდიდეს ყოველი კონკრეტული ქონებისათვის განსაზღვრავდა „გამყიდველი“).

საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით მიუთითებს, რომ სს „კასპიცემენტის“ დამხმარე მეურნეობის აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ განცხადებები არაერთხელ გამოქვეყნდა იმავედ არსებულ საქართველოს ეკონომიკის სამინისტროს გაზეთ „მესაკუთრის“ შემდეგ ნომრებში – 2002წ. 25 იანვრის №4 (საწყის გასაყიდ ფასად მიეთითა 10031 აშშ დოლარი), 2002წ. 8 მარტის №10, 2002წ. 3 მაისის №17 (გასაყიდი ფასი – 5016 აშშ დოლარი), 2002წ. 28 ივნისის №26 (გასაყიდი ფასი – 2508 აშშ დოლარი), 2002წ. 2 აგვისტოს №30.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში, მართალია, პრივატიზება მოახდინა ზემოხსენებული სამინისტროს ტერიტორიულმა ორგანომ – სახელმწიფო ქონების მართვის კასპის რაიონულმა განყოფილებამ, კერძოდ, გაზეთ „მესაკუთრის“ 2002წ. 25 იანვრის №4, 2002წ. 8 მარტის №10, 2002წ. 3 მაისის №17, 2002წ. 28 ივნისის №26 და 2002წ. 2 აგვისტოს №30 განცხადებებში ამ განცხადებების ავტორად მითითებულია სახელმწიფო ქონების მართვის კასპის რაიონული განყოფილება, მაგრამ იმავედ მოქმედი „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ კანონის მე-9 მუხლის თანახმად, შესაბამისი ინფორმაციის გამოქვეყნება შეიძლებოდა, როგორც ცენტრალურ, ისე ადგილობრივ პრესაში, მით უმეტეს, რომ აღნიშნული მუხლის პირველი პუნქტით ნებადართული იყო ინფორმაციის სხვა საშუალებათა გამოყენებაც.

ამდენად, ამ შემთხვევაში კანონის დარღვევა სახეზე არ ყოფილა, რამდენადაც დაცული იყო ხსენებული კანონის მე-9 მუხლის მე-3 პუნქტის მოთხოვნაც, რომლის მიხედვით, გამოქვეყნებულ ცნობებში შეიტანებოდა საპრივატიზებო ობიექტის მიერ დაკავებული მიწის ფართობი, მასზე განთავსებულ ნაგებობათა დახასიათება, მისამართი და ობიექტის გაყიდვის პირობები, ხოლო საჭიროების შემთხვევაში, მყიდველს მიეწოდებოდა დამატებითი ინფორმაცია. ზემოხსენებულ განცხადებებში მოყვანილ ინფორმაციაში ასახული იყო ის რეკვიზიტები, რასაც ითვალისწინებდა ამ კანონის მე-9 მუხლის მე-3 პუნქტი, ხოლო ის ფაქტი, რომ დასახელებულ ინფორმაციაში არ იყო მითითებული საპრივატიზებო ობიექტის ნაგებობათა დახასიათება, არ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს კანონის დარღვევად, რადგან „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ კანონის მე-9 მუხლის მე-3 პუნქტში და შესაბამისად, იმავე ინფორმაციაშიც მითითებული იყო, რომ დამატებითი ინფორმაციისა და ცნობების მიღება დაინტერესებულ პირს – მყიდველს შეეძლო სახელმწიფო ქონების მართვის კასპის რაიონულ განყოფილებაში. შესაბამისად, დაუსაბუთებელია მოსარჩელის პრეტენზია ამ შემთხვევაში აუქციონის ჩატარების წესისა და კანონის მოთხოვნათა დარღვევის თაობაზე.

საკასაციო სასამართლო ეთანხმება კასატორის – შიდა ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ, მართალია, ნ. ჯ-შვილს შესაბამისი აქტით ჰქონდა ჩაბარებული სადავო ობიექტი, მაგრამ

სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ კანონმდებლობა არ ითვალისწინებდა აღნიშნულის გამო უპირატეს შესყიდვას და კასატორი ვალდებული არ იყო უშუალოდ შეეტყობინებინა აუქციონის შესახებ ნ. ჯ-შვილისათვის, მაშინ, როდესაც შესაბამისი ინფორმაცია გამოქვეყნებული იყო პრესაში, ხოლო მოცემულ შემთხვევაში, თუ ნ. ჯ-შვილმა გაზეთის მეშვეობით ვერ მიიღო დაწვრილებითი ინფორმაცია სადავო ობიექტის შესახებ, შეეძლო მიემართა სახელმწიფო ქონების მართვის კასპის რაიონული განყოფილებისათვის ინფორმაციის მისაღებად, რაც მას არ გაუკეთებია. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 20 დეკემბრის სხდომაზე მოწინააღმდეგე მხარე სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კასპის სამმართველოს წარმომადგენელმა განმარტა, რომ სს „კასპიცემენტის“ დამხმარე მეურნეობის შენობის აუქციონის წესით პრივატიზაცია განხორციელდა კანონის სრული დაცვით, რის შესახებაც კანონით დადგენილი წესით რამდენჯერმე გამოქვეყნდა ინფორმაცია გაზეთ „მესაკუთრეში“, ამასთან, დაინტერესებულ პირს შეეძლო დამატებითი ინფორმაციისათვის მიემართა ამ სამმართველოსათვის, სადაც მიიღებდა სრულყოფილ და ამომწურავ ინფორმაციას, აღნიშნული გაზეთის მოცულობიდან გამომდინარე კი შეუძლებელი იყო მასში საპრივატიზებო ობიექტის სრული დახასიათება. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ გაითვალისწინა მოწინააღმდეგე მხარის – სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კასპის სამმართველოს წარმომადგენლის განმარტება საქმეზე გადაწყვეტილების მიღებისას.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს სსკ-ის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტსა და მე-3 ნაწილზე, რომელთა მიხედვით, სამართლის ნორმები დარღვეულად ითვლება, თუ სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონი, ხოლო საპროცესო სამართლის ნორმების დარღვევა მხოლოდ მაშინ შეიძლება გახდეს გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი, თუ ამ დარღვევის შედეგად საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილება იქნა გამოტანილი. იმავე კოდექსის 411-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო თვითონ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, თუ არ არსებობს ამ კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძველები.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა დავის წარმოშობის დროს მოქმედი „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონი, ასევე არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს და საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს, რის გამოც სახეზეა სსკ-ის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტითა და მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული შემთხვევა, რაც წარმოადგენს საკასაციო საჩივრების საფუძველს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ნ. ჯ-შვილის სარჩელი არის უსაფუძველო და არ არსებობს მისი დაკმაყოფილების ფაქტობრივი ან სამართლებრივი საფუძველი. ამასთან, მართალია, შიდა ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს კასაციის განაცხადს წარმოადგენს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და საქმის ხელახლა განსახილველად იმავე სასამართლოსთვის დაბრუნება, მაგრამ საკასაციო სასამართლო თვითონ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, რადგან არ არსებობს ამ კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძველი. ამდენად, რ. გ-ძის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო შიდა ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 20 დეკემბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ნ. ჯ-შვილის სარჩელი არ დაკმაყოფილდება უსაფუძველობის გამო.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს სსკ-ის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმადაც, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა საკასაციო საჩივრისათვის შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 5 პროცენტს, მაგრამ არანაკლებ 300 ლარისა. ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, სსკ-ის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილით, 411-ე მუხლით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. რ. გ-ძის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს, ხოლო შიდა ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 20 დეკემბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ნ. ჯ-შვილის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს უსაფუძვლობის გამო;
4. ნ. ჯ-შვილს რ. გ-ძის სასარგებლოდ დაეკისროს რ. გ-ძის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 300 ლარის ოდენობით;
5. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

ს ა ძ ი ე ბ ე ლ ი

1. პრივატიზება

- ბინის პრივატიზება, ბათილობა
- ბინის უსასყიდლოდ გადაცემის წესი
- კომუნალური ფართის ფონდის პრივატიზება
- კონკურსის წესით პრივატიზება
- კოოპერატიული ბინათმშენებლობა
- ოჯახის წევრთა თანხმობა ბინის პრივატიზებაზე
- სამსახურებრივი დანიშნულების ბინის პრივატიზება
- საცხოვრებელი ფართის პრივატიზება
- ფართის საჯარო რეესტრში აღრიცხვის საფუძველი
- ხანდაზმულობა

2. სახელმწიფო ქონების პრივატიზება

- აუქციონით პრივატიზება
- იპოთეკა-აუქციონი
- იჯარა-გამოსყიდვა
- იჯარის ხელშეკრულება
- კონკურსის ფორმით პრივატიზება